

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Visokošolski program Gradbeništvo,
Smer operativno gradbeništvo

Kandidat:

Dejan Lazić

Analiza strukture lastne cene dveh primerljivih objektov na sosednjih lokacijah, zgrajenih leta 1999 in 2008

Diplomska naloga št.: 330

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 2. 3. 2009

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani DEJAN LAZI izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z
naslovom: »ANALIZA STRUKTURE LASTNE CENE DVEH PRIMERLJIVIH
OBJEKTOV NA SOSEDNJIH LOKACIJAH, ZGRAJENIH LETA 1999 IN 2008«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske
separatoteke FGG.

Ljubljana, 29.11.2008

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEK

UDK: 332.83(043.2)
Avtor: Dejan Lazi
Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kova
Naslov: Analiza strukture lastne cene dveh primerljivih objektov na
sosednjih lokacijah, zgrajenih leta 1999 in 2008
Obseg in oprema: 68 str., 19 pregl., 11 sl., 9 graf.
Ključne besede: struktura stroškov, prodajna cena, lastna cena, tržna cena, ...
Izve ek

V diplomski nalogi je analizirana struktura stroškov in lastna cena dveh podobnih, primerljivih stanovanjsko poslovnih objektov na podobnih lokacijah, vendar zgrajenih v razli nem asovnem obdobju, v Ljubljani, leta 1999 (poslovno stanovanjski objekt na Tržaški cesti 202) in 2008 (stanovanjsko poslovni objekt na Tržaški cesti 204). Rezultati kažejo, da so se je stroški za gradnjo stanovanjsko poslovnih objektov povišali predvsem zaradi višanja stroškov materiala, izvedbe in drugih stroškov povezanih z izgradnjo objekta, kot posledica višanja cen zemljiš , gradbenih materialov, izvedbe in drugih stroškov povezanih z izgradnjo objekta. Stroški povezani z zemljiš em predstavljajo v letu 2008 kar za 79.48 % višji delež v strukturi lastne cene kot leta 1999. To pomeni, da so se v tem obdobju najve povišale cene zemljiš . V konkretnem primeru je znašala povpre na letna geometrijska stopnja rasti cen zemljiš 19.24 %. Mo no so se pove ali tudi stroški gradbeno obrtniških in inštalacijskih del, ki so v letu 2008 višji za 49.98 % oziroma 8 % povpre ne letne geometrijske stopnje rasti. Skupno pove anje lastne cene med letoma 1999 in 2008 znaša 59.88 %.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.83(043.2)
Author: Dejan Lazi
Supervisor: Assoc. Prof. dr. Maruška Šubic-Kova
Title: Analysis of two comparable buildings cost structure in close proximity, built in the year 1999 and 2008
Notes: 68 p., 19 tab., 11 fig., 9 grap.
Key words: cost structure, selling price, own price, market price,...
Abstract

In this dissertation was analyzed a structure of costs and cost price of two of analogous, comparable residentially business buildings on similar locations constructed in different time period, in Ljubljana. The first was built in 1999 on Tržaška cesta 202 and the second was built in 2008 on Tržaška cesta 204.

Results are showing that construction costs for residentially business buildings increased, especially because of raising of costs of material, realizations and another costs connected with construction of building. These reasons are consequence of raising of prices of lands, building material, realizations and other costs connected with construction of building. Costs connected with land showed that was share in structure of cost price higher for 79.48 % in 2008 than in 1999. This means that prices of lands at most increased in this period. In concrete example was average annual geometric degree of price increase of lands 19.24 %. There was also strong increase in costs of building tradesman's and installation works. Those costs were in 2008 higher for 49.98 % and for 8 % of average annual geometric degree growth. Commonly enlargement of cost price between years 1999 and 2008 amounts to 59.88 %.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in podjetju Emonaprojekt d.o.o za uporabo potrebnega gradiva .

Zahvalil bi se tudi svojim staršema, ki sta mi ves čas študija stala ob strani.

KAZALO VSEBINE:

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBMOJE OBRAVNAVE, VIRI, METODA DELA	2
2.1	Namen diplomskega naloge.....	2
2.2	Območje obravnave.....	3
2.2.1	Geografska lega.....	3
2.2.2	Lega obravnavanih objektov.....	4
2.3	Trg nepremičnin.....	6
2.3.1	Finančni vidik nepremičnin.....	7
2.3.1	Stanovanjski trg nepremičnin.....	8
2.3.2	Trg poslovnih nepremičnin.....	10
2.4	Viri podatkov, valuta in enota.....	12
2.5	Metoda dela	15
3	IZHODIŠČA ZA ANALIZO STRUKTURE STROŠKOV	17
3.1	Strošek zemljišča.....	17
3.1.1	Prispevki in soglasja.....	17
3.1.2	Strošek vpisa zemljišča v zemljiško knjigo.....	18
3.2	Stroški projektne dokumentacije.....	18
3.3	Stroški gradnje objekta.....	19
3.4	Strošek inženiringa in nadzora	20
3.6	Stroški prodaje	20
3.5	Stroški financiranja.....	21
3.6	Stroški garancij	21
3.7	Ostali stroški.....	21

4	POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT, TRŽAŠKA 202 (PSO 202).....	22
4.1	Zunanja ureditev	25
4.2	Nosilna konstrukcija	26
4.3	Komunalna infrastruktura	26
4.4	Prikaz površin in prostornin.....	27
4.5	Izračun lastne cene objekta.....	30
4.6	Prodajna cena objekta.....	31
5	STANOVANJSKO POSLOVNI OBJEKT, TRŽAŠKA 204 (SPO 204).....	32
5.1	Nosilna konstrukcija	36
5.2	Zunanja ureditev	36
5.3	Komunalna infrastruktura	37
5.4	Prikaz površin in prostornin.....	38
5.4	Izračun lastne cene objekta.....	40
5.5	Prodajna cena objekta.....	41
6	ANALIZA OBJEKTOV GLEDE NA LASTNO IN PRODAJNO CENO TER TRŽNO VREDNOST	43
6.1	Primerjava glede na lastno ceno objektov	44
6.1.1	Lastna cena obeh obravnavanih objektov	48
6.2	Primerjava dobička	54
6.3	Primerjava po tržni vrednosti.....	56
6.3.1	Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin	56
6.3.2	Določanje tržne vrednosti objekta 1	59
7	ZAKLJUČEK.....	63
	VIRI	66
	PRILOGE.....	68

KAZALO PREGLEDNIC:

Preglednica 1: Gibanje povprečnih oglaševanih cen stanovanj v Ljubljani v €/m², junij 1995 – december 2008 (vir: www.slonep.net)

Preglednica 2: Gibanje povprečnih oglaševanih cen poslovnih prostorov v Ljubljani v €/m², junij 1995 – december 2008 (vir: www.slonep.net)

Preglednica 3: Prikaz števila enot v posameznih etažah

Preglednica 4: Prikaz površin in prostornin po SIST ISO 9836:2000 v m²

Preglednica 5: Prikaz lastne cene objekta

Preglednica 6: Prikaz prodajne vrednosti objekta, leta 1999

Preglednica 7: Prikaz števila enot v posameznih etažah

Preglednica 8: Prikaz površin po SIST ISO 9836:2000

Preglednica 9: Izražene lastne cene objekta

Preglednica 10: Prikaz prodajne cene objekta

Preglednica 11: Rast indeksov za gradbene stroške, cen zemljišč in življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji

Preglednica 12: Prikaz strukture lastne cene objektov 1 in 2

Preglednica 13: Prikaz povišanja posameznih stroškov v %

Preglednica 14: Prikaz povišanja posameznih stroškov s povprečno letno geometrijsko stopnjo rasti

Preglednica 15: Prikaz dobička v EUR in % za objekt 1 in 2

Preglednica 16: Prikaz značilnosti in oglaševanih cen stanovanj v okolici obravnavanih objektov v prvem četrtletju leta 2008

Preglednica 17: Ocena tržne vrednosti celotnega objekta na Tržaški cesti 202

Preglednica 18: Prikaz lastne in prodajne cene ter tržne vrednosti objekta 1 in 2

Preglednica 19: Prikaz lastne in prodajne cene ter tržne vrednosti objekta 1 in 2

Legenda oznak:

K - klet

P - pritli je

1N - prvo nadstropje

2N - drugo nadstropje

M - mansarda

I.P. - izkoriš eno podstrešje

KAZALO GRAFIKONOV:

Grafikon 1: Gibanje povprečnih oglaševanih cen stanovanj v Ljubljani v €/m², september 1998 - september 2008 (vir: www.slonep.net)

Grafikon 2: Gibanje povprečnih cen poslovnih prostorov v Ljubljani v €/m², december 1995 - september 2008 (vir: www.slonep.net)

Grafikon 3: Gibanje indeksov gradbenih stroškov 2000-2008 (vir: Statistični urad RS)

Grafikon 4: Gibanje povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in okolici v €/m², junij 1995 - september 2008 (vir: www.slonep.net)

Grafikon 5: Rast indeksov, cen zemljišč, gradbenih in življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji

Grafikon 6: Primerjava strukture stroškov objekta 1 in 2

Grafikon 7: Prikaz dobička objekta 1 in 2, glede na lastno in prodajno ceno

Grafikon 8: Prodajna cena in tržna vrednost, objekta 1 in 2

Grafikon 9: Rast indeksov cen zemljišč v Ljubljani, gradbenih in življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji

KAZALO SLIK:

Slika 1: Prikaz lokacije objektov na karti Ljubljane (vir: www.najdi.si)

Slika 2: Shematski prikaz lokacije objektov

Slika 3: grafični prikaz površin, po standardu SIST ISO 9836:2000

Slika 4: Poslovno stanovanjski objekt PSO 202 (vir: Emonaprojekt)

Slika 5: Shematski prikaz tlorisa kleti in tlorisa pritličja

Slika 6: Shematski prikaz tlorisa 1. Nadstropja, tlorisa mansarde in tlorisa izkoriščenega podstrešja

Slika 7: Zunanja ureditev poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202

Slika 8: Stanovanjsko poslovni objekt, Tržaška cesta 204 (vir: Emonaprojekt)

Slika 9: Shematski prikaz tlorisa kleti in pritličja

Slika 10: Shematski prikaz tlorisa 1. in 2. nadstropja ter izkoriščenega podstrešja

Slika 11: Zunanja ureditev poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202

1 UVOD

Vsak investitor si želi dobro izpeljan in finančno uspešen investicijski projekt, s čim manjšimi izgubami glede na zastavljene cilje, z željo zadovoljiti kupca.

Z vidika gospodarskih družb oziroma podjetij so investicijske odločitve najpomembnejše poslovne odločitve, saj močno vplivajo na pogoje gospodarjenja v prihodnosti podjetja in imajo nanj dolgoročne posledice za nadaljnji razvoj in poslovanja.

Glede na to, da gre pri investicijskih odločitvah praviloma za omejena finančna sredstva, je nujno potrebna skrbna proučitev vseh investicijskih različic, da bi preprečili nepotrebne izgube. Za primerjavo alternativnih investicijskih možnosti moramo zagotoviti medsebojno primerljivost vseh variant, s katerimi jih ocenjujemo, zagotoviti pa morajo nedvoumljive napotke pri izboru najprimernejše variante investicije.

Izdelava predinvesticijske študije in analiza uspešnosti projekta pa ni zanimiva samo za investitorja, temveč tudi za posojilodajalce. Ustvarjeni denarni tok mora tako zadostovati tudi za poravnavo lastniških obveznosti, pri čemer se sredstva projekta namenijo kot zavarovanje terjatev.

Za dobro izpeljan projekt pa je obvezno dobro poznavanje razmer na trgu nepremičnin, kot znanje potrebno vodenje projekta, pridobljeno na podlagi izkušenj na že izpeljanih projektih.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBMOJE OBRAVNAVE, VIRI, METODA DELA

2.1 Namen diplomskega naloge

Namen diplomske naloge je analizirati strukturo lastnih in prodajnih cen dveh primerljivih objektov na sosednjih lokacijah, zgrajenih leta 1999 in 2008.

Predmetno temo bomo obravnavali na primeru dveh podobnih poslovno stanovanjskih objektih s podobno arhitekturno zasnovo, etažnostjo, lokacijo objekta, namembnostjo in približno enakimi tlorisnimi dimenzijami stanovanj, z razliko datuma izgradnje, ki je približno 10 let med izgradnjama poslovno stanovanjskega objekta Tržaška cesta 202 (v nadaljevanju: objekt 1), ter stanovanjsko poslovnega objekta Tržaška cesta 204 (v nadaljevanju: objekt 2).

Na podlagi analize lastnih cen potrebnih za izgradnjo obravnavanih objektov bomo skušali pojasniti naraščanje prodajnih cen primerljivih stanovanjsko poslovnih objektov, za obdobje med gradnjama obravnavanih objektov in posledično naraščanje tržne vrednosti objektov.

2.2 Območje obravnave

Ljubljana, ki šteje okrog 276.000 prebivalcev, je mesto po meri loveka. Kljub temu, da se uvršča med srednje velika evropska mesta, ohranja prijaznost manjšega kraja, hkrati pa premore vse, kar imajo velike prestolnice. Ljubljana je mesto kulture, dom številnih gledališ, muzejev in galerij, ponaša pa se tudi z eno najstarejših filharmonij na svetu.

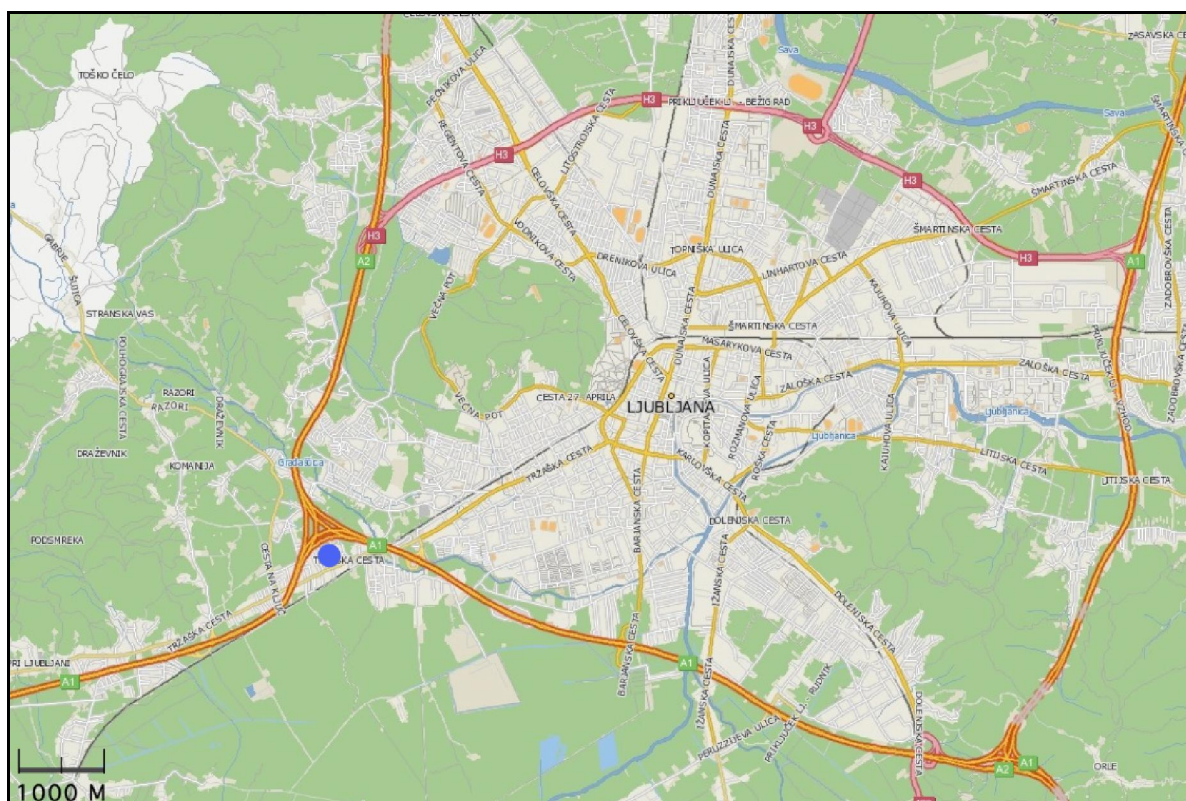
Prvi vtis, ki ga obiskovalec običajno dobi o Ljubljani je, da je to izredno mlado mesto, saj mu poseben utrip daje več kot 50.000 visokošolskih študentov. V Ljubljano danes zahajajo znanstveniki zaradi njene univerze ter inštitutov z mednarodnim slovesom, svetovno znani umetniki zaradi živahnega ustvarjalnega duha, gospodarstveniki zaradi številnih poslovnih srečanj in sejmov ter mednarodni strokovnjaki zaradi kongresov. Zaradi svoje geografske lege pa je prestolnica tudi odlično izhodišče za odkrivanje izjemno raznolikih obrazov in lepot Slovenije. (vir. www.ljubljana.si)

2.2.1 Geografska lega

geografska širina:	46°03'20'
geografska dolžina:	14°30'30"
nadmorska višina:	298 m
Dolžina meje MOL:	137280 m
povprečna letna temperatura:	11,4° C
število prebivalcev:	267.386 (leto 2006)
število študentov:	43.989 (leto 2006)
število gospodarskih družb:	16.853 (leto 2006)
število fakultet:	21
število akademij:	3
število visokih strokovnih šol:	1
število muzejev:	14
število galerij:	39
število gledališ:	11
število kinematografov:	14
število knjižnic:	skoraj 130 (2005)

2.2.2 Lega obravnavanih objektov

Obravnavana objekta sta umešena v primestnem okolju Mestne občine Ljubljana (katastrska občina Dobrova) ob eni najpomembnejših vpadnic Ljubljana-zahod, med izvozoma ljubljanske obvoznice zahod (800 m) in Brezovica (1200 m). Od središča mesta sta oddaljena približno 7 kilometrov (Slika 1).

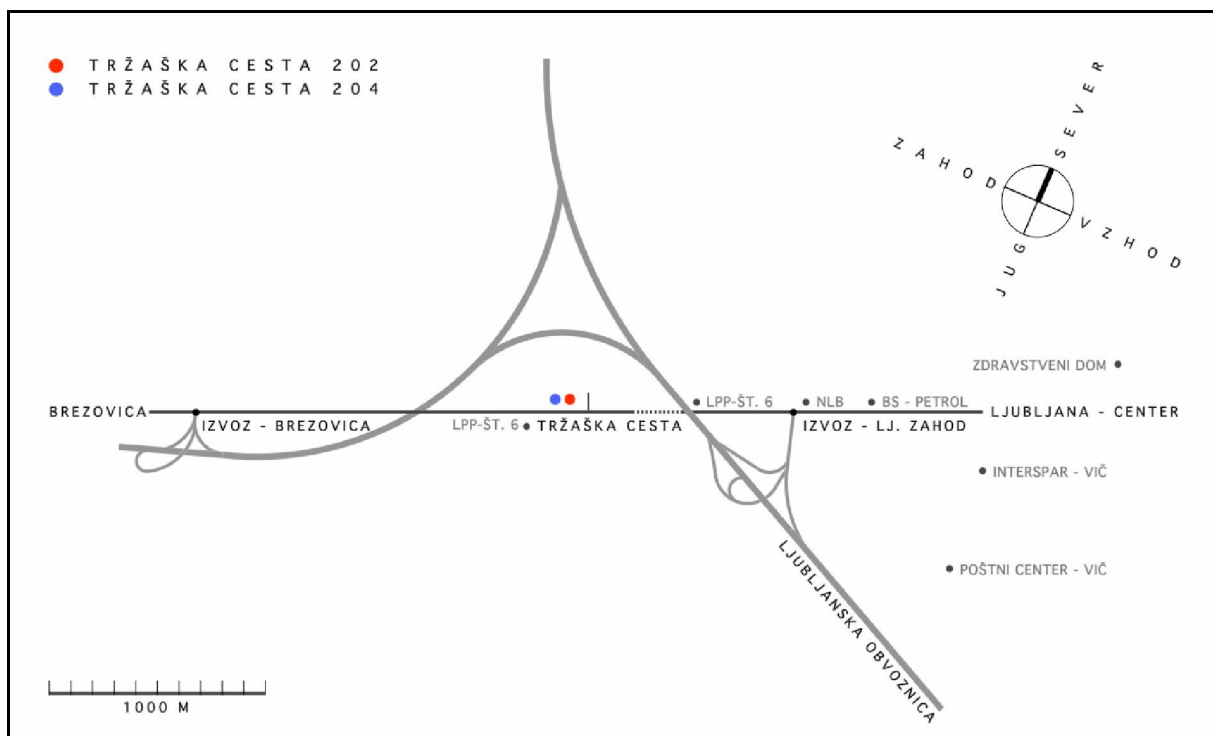


Slika 1: Prikaz lokacije objektov na karti Ljubljane (vir: www.najdi.si)

Obravnavana objekta sta locirana na Tržaški cesti 202 in 204, Dolgi most (Slika 2). V neposredni bližini se nahajajo:

- avtobusna postaja mestnega prometa št. 6 (Dolgi most – rnu e) in primestnega prometa št. 47 (Vrhnika-Ljubljana) Dolgi most Rotar, ki je oddaljena približno 30 m,
- bankomat na poslovno stanovanjskem objektu, tržaška cesta 202
- otroški vrtec 100 m,
- Nova Ljubljanska banka 1000 m,
- bencinski servis Petrol 1300 m,
- nakupovalni center Interspar-Vi 1800 m,

- Poštni center Vi 2500 m,
- Zdravstveni dom Vi -Rudnik 3800 m.



Slika 2: Shematski prikaz lokacije objektov

Dovoz in dostop do objektov je urejen neposredno iz Tržaške ceste, preko samostojnega cestnega priključka, ločeno za vsak objekt. Parkirišča za lastnike stanovanj so v kletni garaži. Dovoz v kletno garažo je omogočen po asfaltirani klančini, zunaj pa so parkirna mesta namenjena obiskovalcem in strankam, razporejena ob objektu.

Objekta sta v območju urejanja urbanistične identifikacije VS 7/1, in sicer:

- objekt 1 na parcelnih številkah 2026/12, 2026/30 in 2026/35, vse katastrska občina Dobrova v skupni izmeri 1247 m²,
- objekt 2 na parcelnih številkah 2026/42, 2026/43, 2026/44, 2026/45, 2026/46, 2026/47, 2026/48, 2026/49, vse katastrska občina Dobrova v skupni izmeri 1010 m².

V nadaljevanju podrobneje predstavljamo nekatere značilnosti trga nepremičnin na obravnavanem območju.

2.3 Trg nepremnin

Nepremninski trg je stiš ljudi, ki želijo kupiti ali prodati (najeti ali oddati) nepremnine. Gre za trgovanje z nepremninskimi pravicami. Nepremninski trg ima v primerjavi z ostalimi trgi dobrne posebnosti, ki mo vplivajo na dogajanje na trgu. Na trgu so asno deluje omejeno število akterjev, ki trgujejo z omejenim številom razli nihnepremnin.

Ponudba na nepremninskem trgu se spreminja po asi. Ne samo, da gre za nepremne stvari, ki so vezane na lokalne trge, tudi odzivi na spremembe povpraševanja so dolgotrajne. Gradnja novih nepremnin je povezana z nekaterimi procesi, ki zahtevajo dolen as. Zaradi tega lahko, v primeru nihanja povpraševanja, pride do vejih vplivov na cene. Vstop kupcev in prodajalcev na trg je odvisen od razli nih pogojev, ve inoma pa ni hiter, kar pomeni, da lahko akajo na ugodne pogoje preden se odlo ijo za nakup ali prodajo.

Glavno gonilo nepremninskega trga sta ponudba in povpraševanje. Nanju vplivajo razli ni biološki, politni, ekonomski in socialni dejavniki. Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje (<http://www.slonep.net/subareas.html>):

- prebivalstvo - migracije, želja po nepremninah,
- dohodki in zaposlenost prebivalstva,
- ponudba posojil, obrestne mere, posojilna sposobnost prebivalstva,
- cene parcel, gradbenega materiala in dela,
- zakonodaja, regulacije,
- cene nepremnin.

Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na ponudbo (<http://www.slonep.net/subareas.html>):

- razpoložljivost nepremnin,
- cene nepremnin,
- obdav enje,
- donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb.

Nepremi ninski trg ima nekaj posebnosti, ki niso zna ilne za druge trge. Glavni vzroki za te posebnosti so nepremi nost oziroma lokalna omejenost, raznolikost ponudbe in trajnost trga. Glavna posebnost je omejena konkurenca, ki je lokalno pogojena. Nepremi nine so vezane na lokalni trg, kjer je ponudba zelo omejena. Zaradi tega prihaja do velikih razlik med posameznimi trgi (mesti, regijami in državami).

Nepremi ninski trg je razdeljen na razli ne podtrge. Kupci ve inoma iš ejo nepremi nine v to no dolo ene namene, kar se odraža v razli nem gibanju povpraševanja in ponudbe na posameznih podtrgih.

Odzivnost ponudbe na povpraševanje je po asna. Zaradi tega lahko pride do ve jih nihanj v ceni nepremi nin, saj se povpraševanje lahko spreminja zelo hitro.

Pomembna lastnost nepremi ninskega trga je tudi slaba informiranost kupcev nepremi nin. Nepremi ninski trg je kompleksen in kupci ne vložijo dovolj energije za seznanjanje z njegovim delovanjem. Posledi no iš ejo pomo strokovnjakov, kar pa zvišuje njihove stroške (<http://www.slonep.net/subareas.html>).

2.3.1 Finan ni vidik nepremi nin

Vložek v nepremi nino je zelo velik ne glede na vrsto nepremi nine, dolga pa je tudi življenjska doba nepremi nine. Nepremi nina ima skozi svojo življenjsko dobo razmeroma stabilno vrednost ali pa jo celo pove uje. Seveda pa je to odvisno od trga. e je povpraševanje ve je od ponudbe, potem se vrednost pove uje, vendar pa lahko pride tudi do obratnega položaja. V tem primeru lahko pride do zniževanja vrednosti. V skrajnem primeru, ob mo nem upadu povpraševanja, »lahko pride do zloma« nepremi ninskega trga in velikega padca cen. Zlom nepremi ninskega trga ima navadno ve ji vpliv na gospodarsko stanje v celotni državi.

Ker je nakup nepremi nin povezan z velikimi stroški, si fizi ne osebe skoraj ne morejo kupiti nepremi nine brez pomo i posojila, pravne osebe pa tudi posegajo po posojilih. Posojila tako

omogoajo nakup nepremnin, vendar pa je takšen nakup povezan z doloenim tveganjem, saj se posojiljemalec ne more odplaevati obrokov, potem izgubi nepremnino.

Nepremnine so lahko dobra finančna naložba, ki ohranja vrednost ali pa jo pridobiva. Vrednost lahko pridobiva ne le na rasti cen nepremnin, temve tudi z oddajanjem. S tem nepremnina neposredno prinaša doloena finančna sredstva. Oddajanje pa je povezano tudi z doloenimi stroški, ki zmanjšujejo donos. Seveda pa obstaja tudi možnost, da cene nepremnin padajo, kar pa pomeni, da so lahko zelo slaba naložba (<http://www.slonep.net/subareas>).

Tržna vrednost nepremnine je določena z najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki jo bo nepremnina dosegla na konkurenem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo.

Menimo pa, da je kratkoročna tržna vrednost stanovanj in poslovnih prostorov predvsem odvisna od ponudbe in povpraševanja. Na daljši rok pa na ceno vplivajo lokacija objekta, kakovost gradnje, vzdrževanje objekta, parkirni prostori in zunanji izgled objekta.

Odstopanje tržne cene objektov in daljnoročna vrednost (stanovanj in poslovnih prostorov) ni toliko različno za starejše in novejše objekte, če so starejši objekti dobro vzdrževani in na dobri lokaciji, saj v takem primeru vrednost dolgoročno raste ne glede na trenutne razmere na trgu.

2.3.1 Stanovanjski trg nepremnin

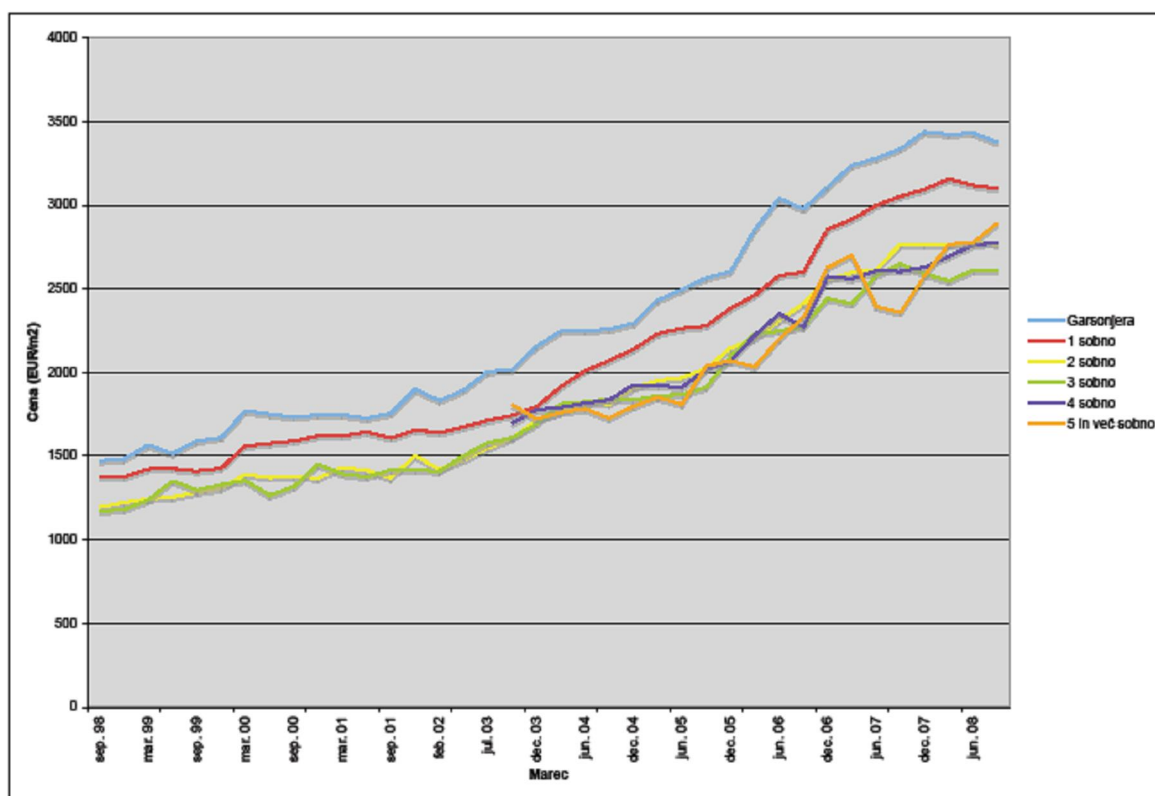
Eden izmed podtrgov trga nepremnin je stanovanjski trg nepremnin, ki zajema največji del na trgu nepremnin in je tudi najbolj razvit ter dejaven trg, v katerem je opravljeno tudi največje število transakcij. Glede na manjšo ponudbo od povpraševanja pa je tudi dobro rastoč trg (Preglednica 1, Grafikon 1).

Za garsionjere, 1-sobna, 2-sobna in 3-sobna stanovanja smo izračunali povprečne letne geometrijske rasti cen za obdobje junij 1995 in junij 2008.

Za 4-sobna ter 5 in ve sobna stanovanja smo izračunali povprečne letne geometrijske rasti cen za obdobje september 2003 in september 2008.

Preglednica 1: Gibanje povprečnih oglaševanih cen stanovanj v Ljubljani v €/m², junij 1995 – december 2008 (vir: www.slonep.net)

Mesec	Garsonjera (EUR/m²)	1 sobno (EUR/m²)	2 sobno (EUR/m²)	3 sobno (EUR/m²)	4 sobno (EUR/m²)	5 in ve sobno (EUR/m²)
jun. 95	962.00	802.00	991.00	947.00	/	/
sep. 95	1420.00	1137.00	1036.00	918.00	/	/
jun. 96	1285.00	1098.00	1018.00	994.00	/	/
sep. 96	1299.00	1151.00	1085.00	1037.00	/	/
jun. 97	1362.00	1286.00	1130.00	1107.00	/	/
sep. 97	1387.00	1266.00	1157.00	1121.00	/	/
jun. 98	1477.00	1282.00	1212.00	1173.00	/	/
sep. 98	1471.00	1372.00	1196.00	1171.00	/	/
jun. 99	1514.00	1424.00	1255.00	1350.00	/	/
sep. 99	1590.00	1409.00	1284.00	1297.00	/	/
jun. 00	1750.00	1575.00	1370.00	1264.00	/	/
sep. 00	1731.00	1589.00	1378.00	1316.00	/	/
jun. 01	1724.00	1643.00	1415.00	1375.00	/	/
sep. 01	1755.00	1607.00	1368.00	1416.00	/	/
feb. 02	1830.00	1640.00	1420.00	1410.00	/	/
jul. 03	2003.00	1712.00	1546.00	1580.00	/	/
sep. 03	2015.00	1742.00	1607.00	1610.00	1696.00	1806.00
jun. 04	2248.00	2009.00	1817.00	1823.00	1816.00	1781.00
sep. 04	2258.00	2071.00	1812.00	1841.00	1836.00	1724.00
jun. 05	2494.00	2262.00	1966.00	1869.00	1913.00	1810.00
sep. 05	2563.00	2277.00	2023.00	1909.00	2016.00	2038.00
jun. 06	3039.00	2579.00	2310.00	2247.00	2349.00	2199.00
sep. 06	2974.00	2597.00	2408.00	2271.00	2269.00	2330.00
jun. 07	3279.00	2998.00	2612.00	2581.00	2608.00	2393.00
sep. 07	3335.00	3050.00	2765.00	2648.00	2603.00	2357.00
jun. 08	3429.00	3118.00	2774.00	2609.00	2761.00	2774.00
sep. 08	3375.00	3099.00	2765.00	2609.00	2775.00	2892.00
pop. l. gomet. rast	10.27 %	11.01 %	8.24 %	8.11 %	8.55 %	8.16 %



Grafikon 1: Gibanje povpre nih oglaševanih cen stanovanj v Ljubljani v €/m², september 1998 - september 2008 (vir: www.slonep.net)

V obdobju 1995-2008 gre za velik porast cen stanovanj v preteklih desetih letih, za kar menimo, da je bil vzrok v velikem povpraševanju in majhni ponudbi, ki ni dosegala povpraševanja. Povpre na lenta geometrijska letna rast je bila v povpre ju za obdobje junij 1995 do junij 2008 10%.

2.3.2 Trg poslovnih nepremi nin

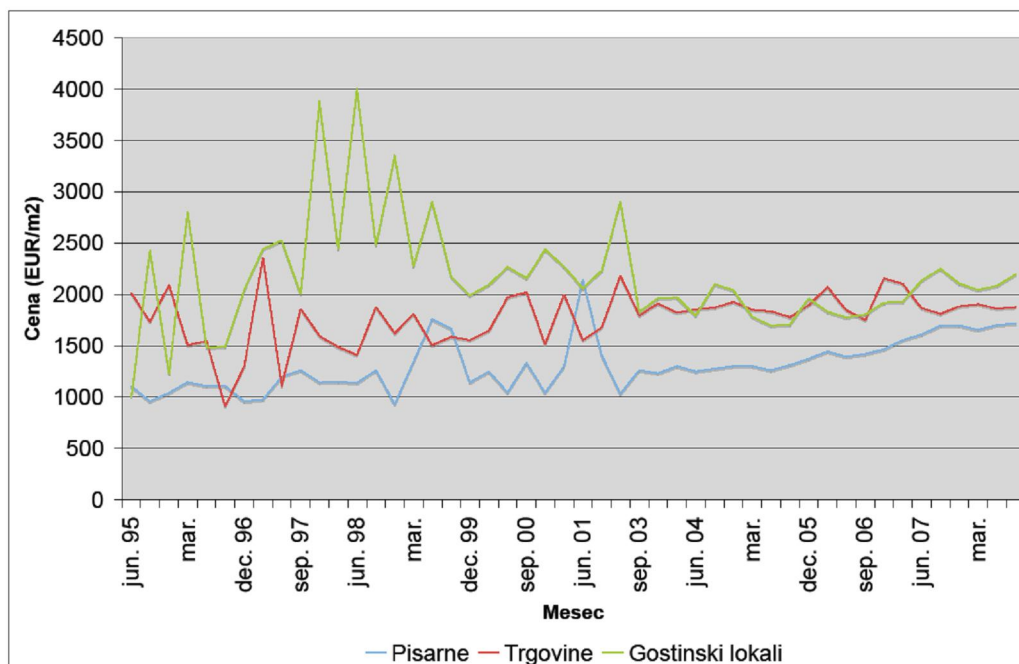
Za trg poslovnih nepremi nin so zna ilne tri kategorije namembnosti prostorov, to so pisarne, trgovine in gostinski lokali, ki so v ve ji meri koncentrirani v mestnih središ ih, industrijskih conah in ve jih vpadnicah. Tu je pomembna predvsem lokacija (središ e mesta, vpadnice), ohranjenost (višjo vrednost imajo novo zgrajeni poslovni prostori), opremljenost in možnost parkiranja.

Za pisarne, trgovine in gostinske lokale smo izra unali povpre ne letne geometrijske rasti cen za obdobje junij 1995 in junij 2008 (Preglednica 2, Grafikon 2).

Preglednica 2: Gibanje povpre nih oglaševanih cen poslovnih prostorov v Ljubljani v
€/m², junij 1995 –december 2008 (vir: www.slonep.net)

Mesec	Pisarne	Trgovine	Gostinski lokali
jun. 95	1104.00	2014.00	1000.00
sep. 95	957.00	1733.00	2429.00
jun. 96	1106.00	1547.00	1482.00
sep. 96	1104.00	909.00	1489.00
jun. 97	1197.00	1104.00	2524.00
sep. 97	1261.00	1858.00	2002.00
jun. 98	1135.00	1409.00	4009.00
sep. 98	1262.00	1876.00	2475.00
jun. 99	1758.00	1503.00	2905.00
sep. 99	1666.00	1588.00	2171.00
jun. 00	1043.00	1972.00	2267.00
sep. 00	1332.00	2020.00	2156.00
jun. 01	2145.00	1555.00	2058.00
sep. 01	1403.00	1678.00	2233.00
sep. 03	1261.00	1793.00	1828.00
jun. 04	1249.00	1854.00	1790.00
sep. 04	1277.00	1871.00	2098.00
jun. 05	1260.00	1834.00	1695.00
sep. 05	1312.00	1777.00	1706.00
jun. 06	1393.00	1847.00	1775.00
sep. 06	1419.00	1749.00	1802.00
jun. 07	1610.00	1864.00	2134.00
sep. 07	1695.00	1810.00	2250.00
jun. 08	1702.00	1860.00	2084.00
sep. 08	1715.00	1875.00	2195.00
pop. l. gom. rast	3.45 %	-0.55 %	6.23 %

Cene poslovnih prostorov v zadnjem obdobju padajo, kar je posledica ve je ponudbe novih, dobro opremljenih poslovnih prostorov. Povpre na letna geometrijska rast je najnižja za trgovine in najvišja za gostinske lokale za obdobje junij 1995 do junij 2008.



Grafikon 2: Gibanje povpre nih cen poslovnih prostorov v Ljubljani v €/m², december 1995 - september 2008 (vir: www.slonep.net)

Vendar pa imajo višjo ceno in ve jo rast lokali kot pisarne in trgovine.

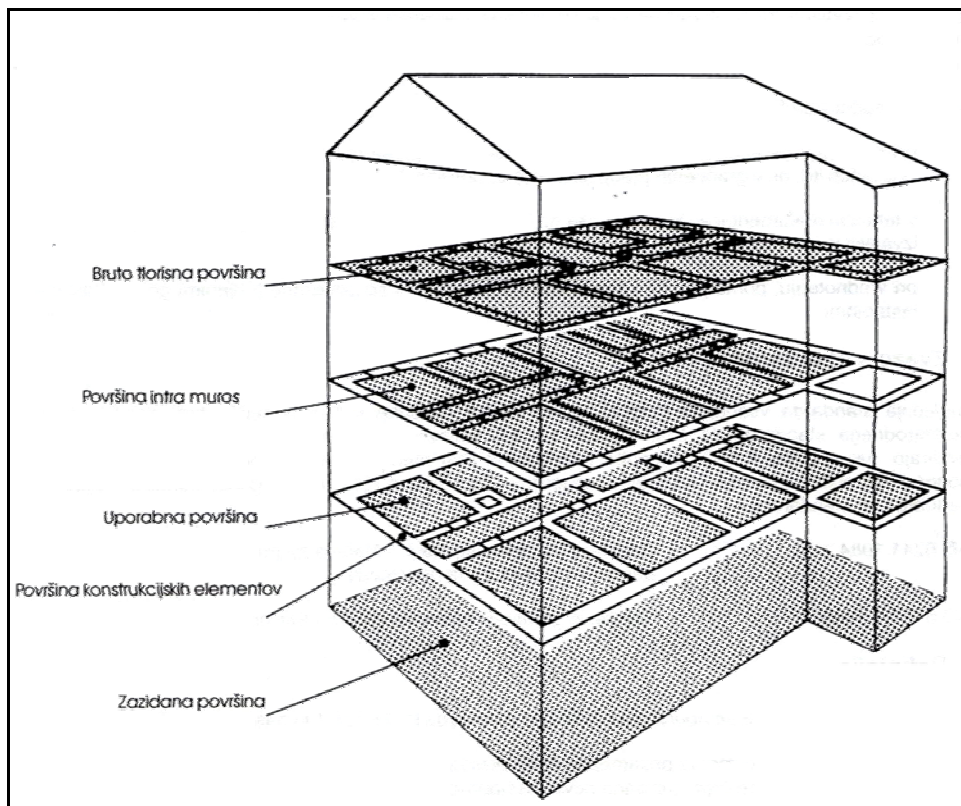
2.4 Viri podatkov, valuta in enota

Podatke za izdelavo analize v diplomski nalogi smo rpolali predvsem iz dokumentacije obeh obravnavanih primerov in interne baze podjetja Emonaprojekt d.o.o..

Vsi izra uni v diplomski nalogi so v valutah nemška marka (DEM), slovenski tolar (SIT) in euro (EUR). Kon ni podatki so podani v valuti evro brez davka na dodano vrednost (DDV). Enotni paritetni te aj $1 \text{ EUR} = 239,64 \text{ SIT}$ in $1 \text{ EUR} = 1,97163 \text{ DEM}$.

Vse površine in prostornine v diplomski nalogi so prikazane po standardu SIST ISO 9836:2000 (Standardi za lastnosti stavb Definicija in ra unanje indikatorjev površine, prostornine in razmerja med njimi), ki jih dolo a Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Za ra unanje in prikaz površin in prostornin indikatorjev površine in prostornine, smo v diplomski nalogi upoštevali standard za lastnosti stavb SIST ISO 9836:2000.

Indikatorji površine in prostornine, definirani po tem standardu, so namenjeni praktični uporabi, kot podlaga za ocenjevanje različnih vidikov kakovosti stavb. Omogočajo presojo funkcionalnih, tehničnih in ekonomskih vidikov (Slika 3).



Slika 3: grafični prikaz površin, po standardu SIST ISO 9836:2000
(vir: SIST ISO 9836:2000)

Bruto tlorisna površina

Bruto tlorisna površina stavbe je skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladišnih prostorov.

Razlike so med:

- tlorisnimi površinami, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (lože),
- tlorisne površine, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje (terase).

Neto tlorisna površina

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Določa se za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajo obrobe, pragove in tako dalje. V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot na primer predelne stene, cevi in kanali za napeljavo, niso pa vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtin in niš elementov, ki omejujejo prostor.

Neto tlorisna površina se deli na:

- uporabno površino,
- tehnično površino,
- komunikacijsko površino.

Uporabna površina

Uporabna površina je del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. Uporabne površine se delijo po namenu in njihovi uporabi. Po navadi so razdeljene na primarne in sekundarne. So osnova za prodajne površine.

Tehnična površina

Tehnična površina je neto tlorisna površina prostorov, v katerih so tehnične inštalacije kot npr.:

- inštalacije in cevi za odvod odpadne vode,
- inštalacije za oskrbo z vodo,
- sistemi za ogrevanje in toplovod,
- plinske inštalacije in inštalacije za tekočine,
- inštalacije za oskrbo z električnim tokom, generatorji,
- sistemi za prezraevanje, klimatizacijo in hlajenje,
- telefonske centrale,
- dvigala, stopnice,
- druge centralne instalacije,
- v tehnično površino so vključeni tudi tlorisne površine glavnih postaj za tehnične inštalacije in dostopni jaški za dostavo.

Komunikacijska površina

Komunikacijska površina je neto površina prostorov za komunikacijo znotraj stavbe. To so površine stopniš, notranjih klančin, alkalnic, požarnih stopnic, itd... V to kategorijo spadajo tudi neto tlorisne površine jaškov za dvigala in tlorisne površine vgrajenih pomenih naprav.

Prodajna površina

Površina stanovanja, ter pripadajoči prostori se upoštevajo kot prodajna površina. Odštejejo se vsi skupni prostori, komunikacijske površine ter površine potrebne za inštalacije. Balkoni, loggie, terase, kleti in ostali pripadajoči se reducirajo s faktorji, ki jih določi podjetje (prodajalec) in se prištejejo k prodajni površini stanovanja.

Funkcionalne površine

Pod funkcionalne površine štejemo garaže, pokrita parkirišča, zunanje transportne poti ter površine za potrebe inštalacij.

2.5 Metoda dela

V uvodnem delu diplomske naloge smo prikazali območje obravnave analiziranih objektov, finančni vidik nepremičnin ter trg stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v Ljubljani s povprečnimi letnimi rastmi cen.

V drugem delu diplomske naloge sledi splošna razčlenitev strukture stroškov, ki zajemajo vse stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo obravnavanih objektov in za določitev njihovih lastnih cen.

Sledi opis obeh obravnavanih objektov po njihovi funkcionalni zasnovi, opisu konstrukcijskih materialov, zunanji ureditvi, komunalni opremljenosti, s preglednico izračunanih površin in prostornin, prikaz stroškov in izračun njune lastne in prodajne cene.

V zadnjem delu diplomske naloge smo za oba obravnavana objekta analizirali lastno in prodajno ceno, na podlagi katerih smo prikazali rast posameznih stroškov med letoma 1999 in 2008 ter njun dobiček. Dobitek smo opredelili kot razliko med prodajno in lastno ceno. Uporabili smo statistično metodo, ker je bilo obdobje od gradnje do prodaje relativno kratko.

e bi imeli za posamezna območja ločeno prikazane rasti gradbenih stroškov in cen zemljišč, bi na podlagi teh lahko revalorizirali vrednosti iz leta 1999 na leto 2008. Ker teh podatkov nimamo na razpolago, smo ocenili tržno vrednost objekta 2. Najprej smo zgolj informativno izvedli splošno analizo rasti indeksov za gradbene stroške, cen zemljišč in življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji.

V nadaljevanju smo po metodi neposredne primerjave primerljivih stanovanj in poslovnih prostorov v bližnji okolici obravnavanih objektov analizirali oglaševane cene ter ocenili tržno vrednost objekta zgrajenega leta 1999 v prvem četrtletju leta 2008. Na podlagi dobljenega rezultata smo primerjali tržni vrednosti za oba obravnavana objekta. Predpostavili smo, da je tržna oziroma prodajna cena objekta 2 enaka njegovi tržni vrednosti.

3 IZHODIŠ A ZA ANALIZO STRUKTURE STROŠKOV

Predvideni stroški celotne investicije gradnje objekta zajemajo vse stroške, ki so potrebni za izgradnjo celotnega objekta in določijo lastne cene objekta. Delimo jih v nekaj pomembnejših skupin stroškov:

- stroški povezani z zemljiščem,
- prispevki in soglasja,
- stroški projektne dokumentacije,
- strošek GOI,
- strošek inženiringa in nadzora,
- stroški financiranja,
- ostali stroški.

V nadaljevanju so vsi stroški opisani podrobneje.

3.1 Strošek zemljišča

Strošek potreben za nakup stavbnega zemljišča predstavlja:

- strošek nakupa stavbnega zemljišča,
- vpis nepremičnine v zemljiško knjigo,
- pripravo stavbnega zemljišča,
- nadomestilo etažne lastnine,
- prispevki in soglasja,
- priključitev na komunalno infrastrukturo.

3.1.1 Prispevki in soglasja

Med prispevki in soglasji upoštevamo stroške priklopa na:

- elektro omrežje,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

3.1.1.1 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi bruto etažne površine kot to določa odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V7 Kozarje (PSO 202 Tržaška 202) in po odloku o programu opremljanja za gradnjo na območju ob inskega lokacijskega načrta VP 8/2 Dobrova Uradni list RS, št. 67/2008

3.1.2 Strošek vpisa zemljišča v zemljiško knjigo

Vpis v zemljiško knjigo predstavljajo stroški:

- vpisa v zemljiško knjigo,
- sestave pogodbe,
- overbe listine pri notarju.

3.2 Stroški projektne dokumentacije

Projektna in tehnična dokumentacija se izdeluje na osnovi Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji, ki jo določa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) Ur.l. RS, št. 110/2002.

Projekt se izdelava na osnovi lokacijske informacije, ki se pridobi za posamezno zemljišče in mora biti izdelan v skladu z veljavnimi predpisi, pogoji gradnje na posameznem področju in v skladu s prostorskim planom. Praviloma spadajo v projektno dokumentacijo načrti osnovnih tehničnih strokov, kot so arhitekturni, gradbeni, tehnološki, strojni, elektrotehnični in so sestavljeni po naslednji strukturi:

Projektna dokumentacija obsega:

- idejno zasnovo (IDZ),
- idejni projekt (IDP),
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD),
- projekt za razpis (PZR) in
- projekt za izvedbo (PZI).

Tehnična dokumentacija obsega:

- projekt izvedenih del (PID),
- projekt za vzdrževanje in obratovanje objekta in
- projekt za vpis v uradne evidence.

3.3 Stroški gradnje objekta

Med stroške gradnje sodijo vsa gradbeno obrtniška, strojna instalacijska dela, elektroinstalacijska dela ter dela zunanje ureditve. Ti stroški predstavljajo največji del celotne strukture stroškov investicije!

Gradbena dela med katere sodijo:

- zemeljska dela,
- betonerska in armirano betonska dela,
- opažerska dela,
- zidarska dela.

Obrtniška dela:

- tesarska dela, krovska dela,
- izolacijska dela,
- stavbno-ključni arška dela,
- kleparska dela,
- stavbno-mizarska dela,
- steklarska dela,
- fasaderska dela,
- keramiška dela,
- kamnoseška dela,
- slikopleskarska dela,
- liarska dela,
- razna druga dela.

Instalacijska dela:

- strojne-instalacije,
- elektro-instalacije.

Zunanja ureditev:

- tlakovanje,

- asfaltiranje,
- odvodnavanje,
- urejanje zelenice,
- izdelava priključkov.

3.4 Strošek inženiringa in nadzora

Strošek inženiringa v fazi:

- projektiranja,
- upravnih postopkov,
- izbora izvajalca,
- izvedbe,
- pridobitve uporabnega dovoljenja,
- obratovanja.

Strošek nadzora:

- nad kvaliteto izvedenih del,
- nad gradbenimi proizvodi, napeljavami in opremo, ki se vgrajuje,
- ali se gradnja izvaja po projektni dokumentaciji, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje in
- nad izvajanjem dogovorjenih rokov izgradnje.

Nadzor projekta je zahtevan po 61. členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004), ki ga mora investitor zagotoviti s strokovnim nadzorstvom nad gradnjo, ki izvaja nadzor. Oseba, ki izvaja nadzorstvo mora pravočasno obvestiti investitorja o vseh pomanjkljivostih, ki jih ugotovi med gradnjo.

3.6 Stroški prodaje

So stroški povezani s prodajo zgrajenega objekta med katere lahko spadajo:

- stroški prodaje,
- stroški oglaševanja,
- stroški raziskave tržnega

- stroški posredovanja informacij ter sklepanja pogodb in
- stroški pravne ureditve sklenjenih pogodb.

3.5 Stroški financiranja

So stroški povezani z najemom in plačilom kredita, obresti ter vodenjem računovodskih dejavnosti. Stroški kredita se večinoma pojavijo z zamujanjem roka izgradnje.

3.6 Stroški garancij

Stroški za:

- odpravo napak v garancijski dobi objekta,
- bančne garancije.

3.7 Ostali stroški

So vsi ostali stroški, ki ne spadajo v prej omenjene skupine.

V nadaljevanju predstavljamo tako opredeljene stroške za obravnavana objekta.

4 POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT, TRŽAŠKA 202 (PSO 202)

Prvi obravnavani objekt (Slika 4), zgrajen leta 1999, je zasnovan kot poslovno stanovanjski, s programom za poslovno delovanje in stalno prebivanje.



Slika 4: Poslovno stanovanjski objekt PSO 202 (vir: Emonaprojekt d.o.o.)

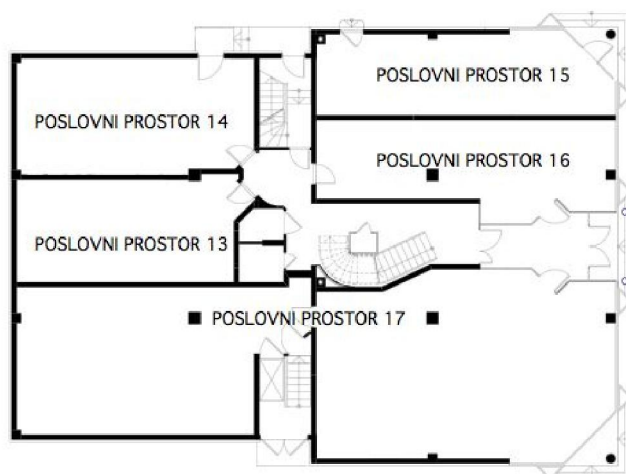
Objekt je v celoti podkletena večetažna zgradba s simetrično dvokapno streho. Glavna smer slemen poteka v smeri S-J, prečno sleme pa pravokotno nanju. Uvoz v kletno garažo je na SZ strani objekta. PSO ima ločen vhod za poslovni in stanovanjski del. Poslovni vhod je izveden na JV strani, stanovanjski pa na SV strani objekta. Pritličje nadomestnega poslovno stanovanjskega objekta je namenjeno poslovnemu obisku dostopnemu neposredno s prometnice. Stranska dva vhoda sta internega in požarnega značaja. Ostali dve etaži sta deloma stanovanjski, deloma poslovni, izkoriščeno podstrešje pa je namenjeno le stanovanjski rabi. Objekt obsega 11 stanovanjskih enot in 7 poslovnih prostorov.

Vertikalna komunikacija poteka po večjem stopnišču, oziroma z dvigalom ter služi predvsem kot dostop do poslovnih prostorov.

Zunanji horizontalni gabarit objekta je 18,40 m x 25,60 m. Višina objekta je nad koto +/- 0,00 m, to je približno 12,51 m. Pritlije je za 51 cm dvignjeno nad urejeno okolico, ki pretežno služi za dostop in parkiranje osebnih vozil. Enako funkcijo ima delno vkopana klet. Namembnost etaž je shematsko prikazana v slikah tlorisov (Slika 5 in 6) in spodnji preglednici (Preglednica 3).

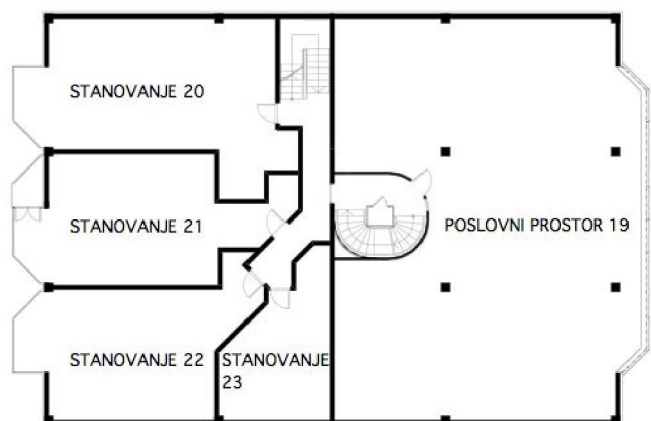


Tloris kleti

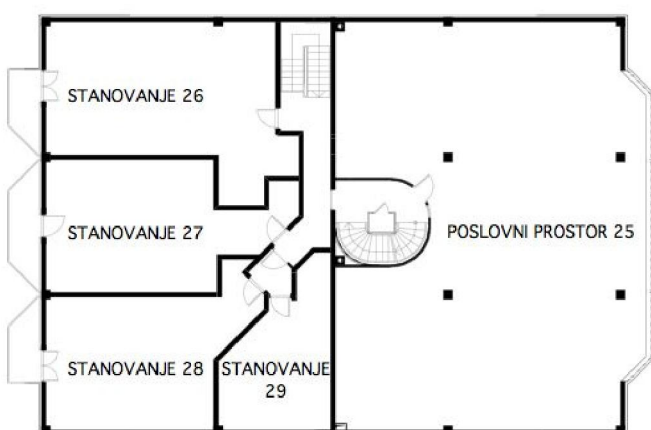


Tloris pritlija

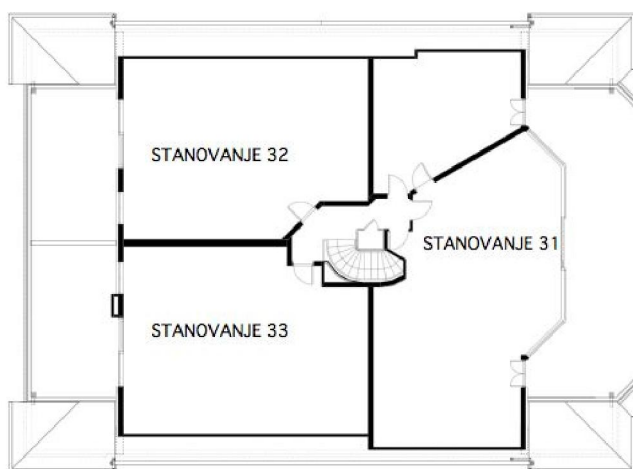
Slika 5: Shematski prikaz tlorisa kleti in tlorisa pritlija



Tloris 1. nadstropja



Tloris mansarde



Tloris izkoriš enega podstrešja

Slika 6: Shematski prikaz tlorisa 1. Nadstropja, tlorisa mansarde in tlorisa izkoriš enega podstrešja

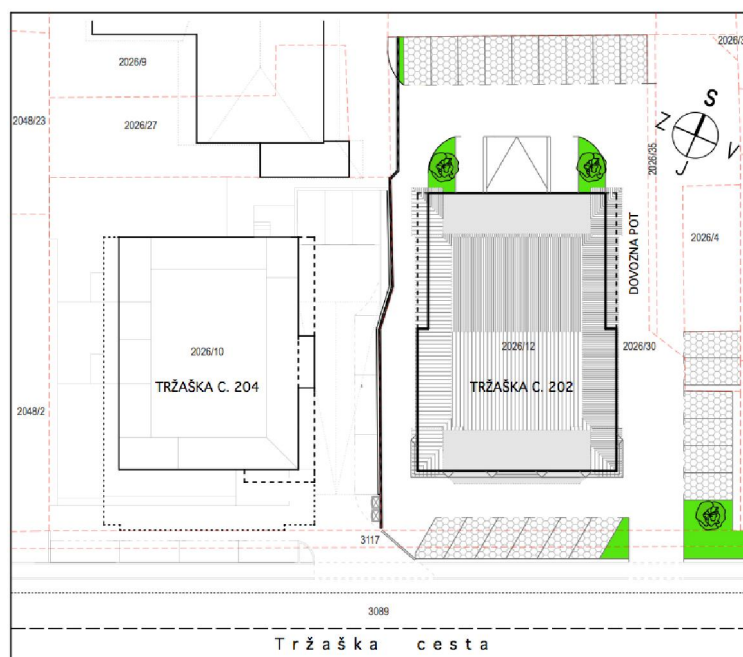
Preglednica 3: Prikaz števila enot v posameznih etažah

OPIS ENOTE	GARSONJERA	1 SOBNA STANOVANJA	2 SOBNA STANOVANJA	3 SOBNA STANOVANJA	POSLOVNI PROSTOR
ETAŽA					
Pritli je	/	/	/	/	5
1. Nadstropje	1	2	1	/	1
Mansarda	1	2	1	/	1
Izk. Podstrešje	/	/	1	2	/
SKUPAJ	2	4	3	2	7

V objektu je skupaj 11 stanovanj in 7 poslovnih prostorov namenjenih trgovskim, pisarniškim in gostinskim dejavnostim.

4.1 Zunanja ureditev

Okolica objekta je urejena po projektu zunanje ureditve Predel, ki je namenjen vožnji, je asfaltiran in ločen od ostalih zatravljenih površin z visokim robnikom, parkirna mesta so tlakovana. Asfaltirane površine so izvedene v naklonu, odvodnjavane je preko kanalet in peskolovov in speljano v javno kanalizacijo. Zbirališče odpadkov je ob Tržaški cesti (Slika 7).



Slika 7: Zunanja ureditev poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202

4.2 Nosilna konstrukcija

Nosilna konstrukcija je izvedena v klasični armiranobetonski skeletni konstrukciji. Obodni zidovi so debeline 20 cm, postavljeni na pasovne in tokovne A.B. temelje, medsebojno povezane z a.b. horizontalnimi temeljnimi vezmi. Konstruktivni elementi sten so zidovi iz modularne opeke in armiranega betona.

Strešna konstrukcija je simetrična dvokapnica v naklonu 45 stopinj in 5 stopinj. Horizontalni strešni nosilni elementi in strešna konstrukcija so sidrani v armiranobetonsko konstrukcijo. Medetažna konstrukcija je armiranobetonska plošča ustrezne debeline, toplotno, zvočno in finalno obdelana. Za razliko je A.B. konstrukcija pod pritiskom še dodatno termoizolirana. Del sprednje, zunanje fasade je izveden v alu-stekleni izvedbi, enako del okenskih in vratnih odprtih.

4.3 Komunalna infrastruktura

Odpadne vode so preko vertikal v objektu in razvoda pod stropom kleti ter obstoječega priključka speljane v javno odpadno kanalizacijo. Meteorne vode iz strešin bodo preko peskolovov ter priključka speljane v javno odpadno kanalizacijo. Meteorne vode iz povoznih in parkirnih površin so preko kanelet, peskolovov, lovilca olj ter obstoječega priključka speljane v javno meteorno kanalizacijo.

Objekt je elektrificiran in opremljen s telefonskim in vodovodnim priključkom (vsi priključki so izvedeni na javno omrežje). Vsaka enota ima svoja merilna mesta.

Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se izvaja ločeno za vsako enoto s pomočjo plinskih peči (v kopalnicah). Plin se dobavlja iz javnega omrežja.

Za vsako stanovanje in poslovni prostor je izvedena inštalacija, ki omogoča lastnikom priklop klimatske naprave.

4.4 Prikaz površin in prostornin

Vse površine in prostornine za poslovno stanovanjski objekt so izražane po veljavnem standardu SIST ISO 9836:2000, ki ga določa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). To so zazidana površina, bruto in neto površina ter bruto in neto prostornina, ki so prikazane v spodnji preglednici (Preglednica 4).

Preglednica 4: Prikaz površin in prostornin po SIST ISO 9836:2000 v m²

ZAZIDANA POVRŠINA	500.14 m²
--------------------------	-----------------------------

BRUTO TLORISNA POVRŠINA				
ETAŽA	A (m ²)	B (m ²)	C (m ²)	SKUPAJ (m ²)
KLET	444.94	0.00	0.00	444.94
PRITLIJE	436.26	5.94	0.00	442.20
PRVO NADSTROPJE	497.32	5.72	0.00	503.04
MANSARDA	485.00	0.00	13.72	498.72
IZKORIŠČENO PODSTREŠJE	296.56	0.00	111.20	407.76
SKUPAJ BRUTO TLORISNA POVRŠINA (m²)				2296.66

NETO TLORISNA POVRŠINA				
UPORABNA POVRŠINA				
ETAŽA	A (m ²)	B (m ²)	C (m ²)	SKUPAJ (m ²)
KLET	394.18	0.00	0.00	394.18
PRITLIJE	339.84	11.66	0.00	351.50
PRVO NADSTROPJE	405.23	5.72	0.00	410.95
MANSARDA	377.81	0.00	13.72	391.53
IZKORIŠČENO PODSTREŠJE	243.43	0.00	111.20	354.63
				1902.79
TEHNIČNA POVRŠINA				
ETAŽA	A (m ²)	B (m ²)	C (m ²)	SKUPAJ (m ²)
KLET	11.29	0.00	0.00	11.29
PRITLIJE	0.00	0.00	0.00	0.00
PRVO NADSTROPJE	0.00	0.00	0.00	0.00
MANSARDA	0.00	0.00	0.00	0.00
IZKORIŠČENO PODSTREŠJE	0.00	0.00	0.00	0.00
				11.29

se nadaljuje...

nadaljevanje...

KOMUNIKACIJSKA POVRŠINA		
ETAŽA	A (m2)	SKUPAJ (m2)
KLET	8.25	8.25
PRITLI JE	63.43	63.43
PRVO NADSTROPJE	33.81	33.81
MANSARDA	33.81	33.81
IZKORIŠ ENO PODSTREŠJE	12.69	12.69
		151.99
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)		2066.07

BRUTO PROSTORNINA					
ETAŽA	H etaže (m)	A (m3)	B (m3)	C (m3)	SKUPAJ (m3)
Klet	2.45	1090.10	0.00	0.00	1090.10
PRITLI JE	3.23	1409.12	19.19	0.00	1428.31
PRVO NADSTROPJE	2.89	1437.25	16.53	0.00	1453.79
MANSARDA	2.89	1401.65	0.00	13.72	1415.37
IZKORIŠ ENO PODSTREŠJE	2.89	857.06	0.00	111.20	968.26
SKUPAJ BRUTO PROSTORNINA (m3)					6355.82

NETO PROSTORNINA NAD UPORABNO POVRŠINO					
ETAŽA	H etaže (m)	A (m3)	B (m3)	C (m3)	SKUPAJ (m3)
Klet	2.26	890.85	0.00	0.00	890.85
PRITLI JE	2.91	988.93	33.93	0.00	1022.87
PRVO NADSTROPJE	2.57	1041.44	14.70	0.00	1056.14
MANSARDA	2.57	970.97	0.00	13.72	984.69
IZKORIŠ ENO PODSTREŠJE	2.57	625.62	0.00	111.20	736.82
					4691.36
NETO PROSTORNINA NAD TEHNI NO POVRŠINO					
ETAŽA	H etaže (m)	A (m3)	B (m3)	C (m3)	SKUPAJ (m3)
Klet	2.26	25.52	0.00	0.00	25.52
PRITLI JE	2.91	0.00	0.00	0.00	0.00
PRVO NADSTROPJE	2.57	0.00	0.00	0.00	0.00
MANSARDA	2.57	0.00	0.00	0.00	0.00
IZKORIŠ ENO PODSTREŠJE	2.57	0.00	0.00	0.00	0.00
					25.52

se nadaljuje...

nadaljevanje...

NETO PROSTORNINA NAD KOMUNIKACIJSKO POVRŠINO			
Etaža	H etaže (m)	A (m ³)	SKUPAJ (m ³)
Klet	2.26	18.65	18.65
Pritličje	2.91	184.58	184.58
Prvo nadstropje	2.57	86.89	86.89
Mansarda	2.57	86.89	86.89
Izkorišeno podstrešje	2.57	32.61	32.61
			409.62
SKUPAJ NETO PROSTORNINA (m³)			5126.50

Legenda oznak:

- A. tlorisne površine, z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- B. tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (lože..),
- C. tlorisne površine, ki so obdane z elementi vendar niso pokrite (balkoni..).

Zazidana površina poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202, znaša 500.14 m² kar pomeni da je pri 1247 m² veliki parceli 40 % pozidanost zemljišča. Celotna bruto tlorisna površina znaša 2296.66 m², neto tlorisna površina pa 2066.07 m².

4.5 Izražanje lastne cene objekta

Lastna vrednost objekta zajema vse stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202, leta 1999.

Vse upoštevane vrednosti so pretvorjene iz nemških mark (DEM) v euro (EUR), za leto izgradnje 1999 in so prikazane v preglednici (Preglednica 5).

Preglednica 5: Prikaz lastne cene objekta

STROŠEK	Vrednost v €	Vrednost v %
Stroški povezani z zemljiščem	144,454.00	15.72
Prispevki in soglasja	23,775.00	2.59
Stroški projektne dokumentacije	18,765.00	2.04
Strošek GOI	685,290.00	74.59
Strošek inženiringa in nadzora	13,208.00	1.44
Stroški povezani s prodajo	7,651.00	0.83
Strošek financiranja	12,141.00	1.32
Strošek garancij	1,823.00	0.20
Ostali stroški	11,640.00	1.27
SKUPAJ	918,747.00	100.00

Največji del lastne cene predstavljajo stroški GOI (74.95 %), takoj za njimi pa strošek zemljišča (15.72 %), kar je razvidno iz spodnje preglednice (Preglednica 3).

Strošek zemljišča za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški 202 je predstavljal nakup že obstoječega poslovno stanovanjskega objekta s pripadajočim zemljiščem ter njegovo rušitev in pripadajočimi stroški s tem povezane projektne dokumentacije.

Vsi ostali stroški so znatno manjši od stroška GOI in stroška povezanega z nakupom zemljišča ter znašajo med 2.59 in 0.20 %.

4.6 Prodajna cena objekta

Prodajne cene stanovanj in poslovnih prostorov, po katerih je investitor (Emonaprojekt d.o.o.) prodajal stanovanja leta 1999, ki so bile izražene v valuti DEM in ki so po enotnem paritetnem tečaju pretvorjene v EUR, so bile sledeče za:

- garsonjero: 2900 DEM/m² oz. 1470.86 EUR/m²,
- 1 sobno stanovanje: 2850 DEM/m² oz. 1445.50 EUR/m²,
- 2 sobno stanovanje: 2800 DEM/m² oz. 1420.14 EUR/m²,
- 3 sobno stanovanje: 2800 DEM/m² oz. 1420.14 EUR/m²,
- poslovni prostor: 2950 DEM/m² oz. 1496.22 EUR/m²,
- parkirni boks: 19500 DEM/m² oz. 9890.29 EUR/m²,
- shrambni boks: 4000 DEM/m² oz. 2028.78 EUR/m².

Na podlagi prodajnih cen posameznih enot smo določili prodajno vrednost objekta (Preglednica 6).

Preglednica 6: Prikaz prodajne vrednosti objekta, leta 1999

ETAŽA	PM	P	1. N	M	IZK. P.	CENA	SKUPAJ	SKUPAJ
OPIS ENOTE	(enot)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(€)	(m ²)	(€)
Garsonjera	0.00	0.00	26.79	26.79	0.00	1,470.86	53.58	78,808.68
1 s. stanovanje	0.00	0.00	98.47	93.83	0.00	1,445.50	192.30	277,969.65
Balkon	0.00	0.00	5.72	9.72	0.00	722.75	15.44	11,159.26
2 s. stanovanje	0.00	0.00	66.31	61.53	73.49	1,420.14	201.33	285,916.79
Balkon	0.00	0.00	0.00	4.00	23.90	710.07	27.90	19,810.95
3 s. stanovanje	0.00	0.00	0.00	0.00	169.94	1,420.14	169.94	241,338.59
Balkon	0.00	0.00	0.00	0.00	87.30	710.07	87.30	61,989.11
Poslovni prostor	0.00	345.02	210.66	210.66	0.00	1,496.22	766.34	1,146,613.23
Park. boks	14.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,890.29	14.00	138,464.06
Shramb. boks	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,028.78	15.00	30,431.70
SKUPAJ								2,292,502.03

Prodajna cena poslovnostanovanjskega objekta z upoštevanjem prodajnih cen leta 1999 je znašala 2,292,502.03 EUR.

5 STANOVANJSKO POSLOVNI OBJEKT, TRŽAŠKA 204 (SPO 204)

Objekt je zasnovan kot stanovanjsko poslovna stavba in oblikovan kot nadaljevanje sosednjega objekta SPO Tržaška c. 202 (slika 8).



Slika 8: Stanovanjsko poslovni objekt, Tržaška cesta 204 (vir: Emonaprojekt do.o.)

Tlorisno je objekt zasnovan na pravokotni osnovi zunanjih tlorisnih dimenzij pritlija 21.40 m x 16.60 m. Etažnost objekta je K+P+2+IP. Višina kapi je 9.00 m, višina slemena je 11.92 m. Vertikalni gabariti sledijo gabaritom sosednjega objekta, od katerega je predmetni objekt približno 1 m nižji (sleme). Komunikacija med etažami je omogočena preko osrednjega stopnišča oz. osebnega dvigala. Objekt obsega 17 stanovanjskih enot in 1 poslovni prostor (mirna storitvena oz. pisarniška dejavnost). Razporeditev, velikost ter orientacija prostorov in balkonov oz. teras znotraj posameznih stanovanjskih enot, upošteva in presega veljavne zakone na področju projektiranja stanovanjskih stavb ter omogoča visoko kvaliteto bivanja predvsem s stališča zasebnosti in funkcionalnosti.

Klet je namenjena parkiranju lastnikov stanovanj (17 parkirnih mest), shrambnim prostorom (v podaljšku parkirnega prostora) in prostoru za kolesa. Pod stopniš em je dodatni prostor namenjen strojnici dvigala. Dovoz in dostop v garažo sta predvidena po ogrevani klan ini JZ objekta. Nepooblaš en vstop v garažo prepre ujejo dvižna avtomatska vrata.

V pritli ni etaži so locirana štiri stanovanja z zunanjimi atriji in en poslovni prostor (mirna storitvena oz. pisarniška dejavnost), ki je lociran pri vhodu v objekt na JZ strani pritli ne etaže, kjer se nahaja tudi ve ji predprostor (vetrolov) in prostor za istilni servis. Dostop funkcionalno oviranih oseb do poslovnega prostora in vseh stanovanj v pritli ju (4 stanovanja predstavljajo 23% vseh stanovanj v objektu) je izveden brez arhitektonskih ovir, kar omogo a oblika vhodnega podesta, ki je izvedena v blagem naklonu (klan ina) ter minimalni pragovi-pripipe pri vhodnih vratih v posamezno enoto (1cm - zaradi požarnih zahtev).

Fleksibilnost tlorisne zasnove stanovanj (montažne stene, centralne inštalacije) omogo a vsakemu kupcu (tudi funkc. oviranim osebam) prilagoditev stanovanj lastnim potrebam in željam. V skupno klet je omogo en dostop in dovoz po klan ini.

1. in 2. nadstropje sta po tlorisni zasnovi enaka. V vsaki etaži je po pet stanovanj različnih velikosti in razporeditev, s pripadajo imi balkoni oz. loggiami.

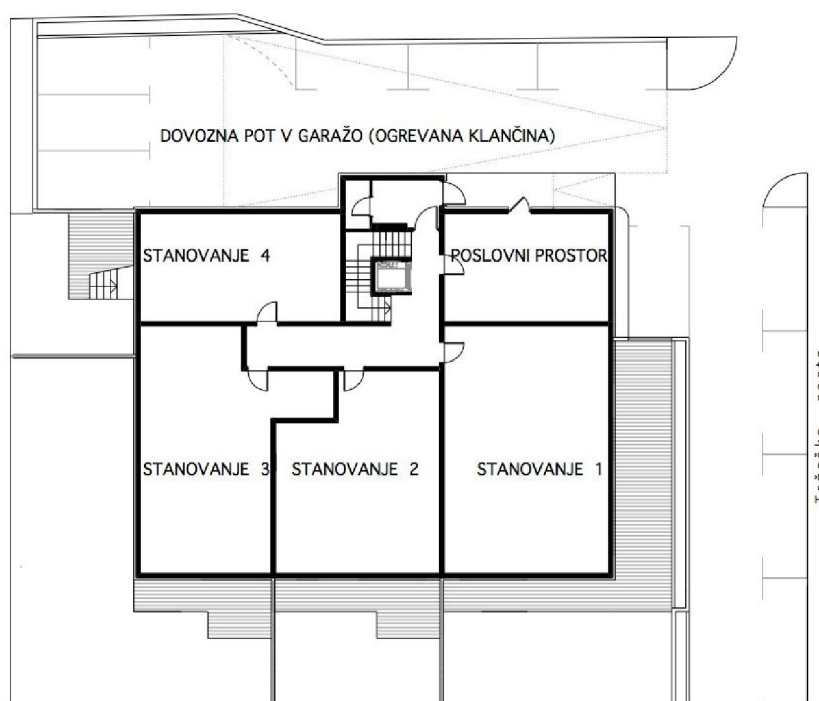
Izkoriš eno podstrešje je namenjeno trem stanovanjem s terasami.

Vertikalna komunikacija med etažami je omogo ena po osrednjem stopniš u, ki je po celotni višini zastekljeno s fasadno zasteklitvijo.

Namembnost etaž je shematsko prikazana v slikah tlorisov (Slika 9 in 10) in spodnji preglednici (Preglednica 7).

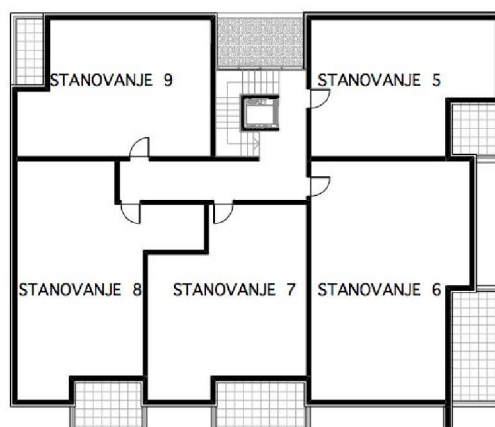


Tloris kleti

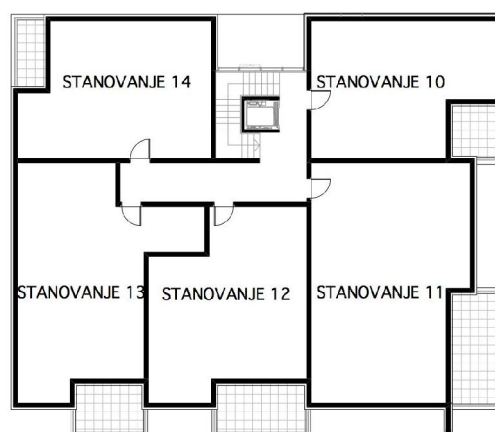


Tloris pritlija

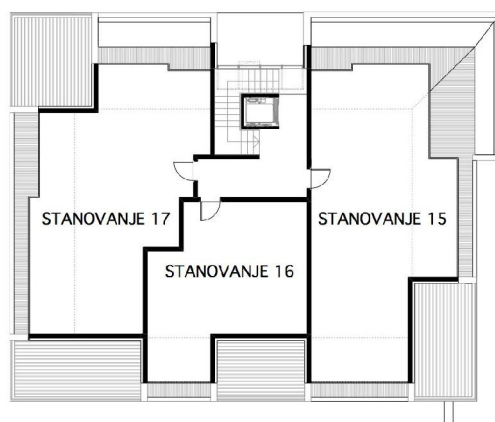
Slika 9: Shematski prikaz tlorisa kleti in pritlija



Tloris 1. nadstropja



Tloris 2. nadstropja



Tloris izkoriš enega podstrešja

Slika 10: Shematski prikaz tlorisa 1. in 2. nadstropja ter izkoriš enega podstrešja

Preglednica 7: Prikaz števila enot v posameznih etažah

Opis enote	1 Sobna Stanovanja	2 Sobna Stanovanja	Poslovni prostor
Etaža			
Pritli je	2	2	1
1. Nadstropje	3	2	/
2. Nadstropje	3	2	/
Izk. Podstrešje	1	2	/
SKUPAJ	9	8	1

V objektu je skupaj 17 stanovanj in 1 poslovni prostor namenjen mirnim storitvenim dejavnostim.

5.1 Nosilna konstrukcija

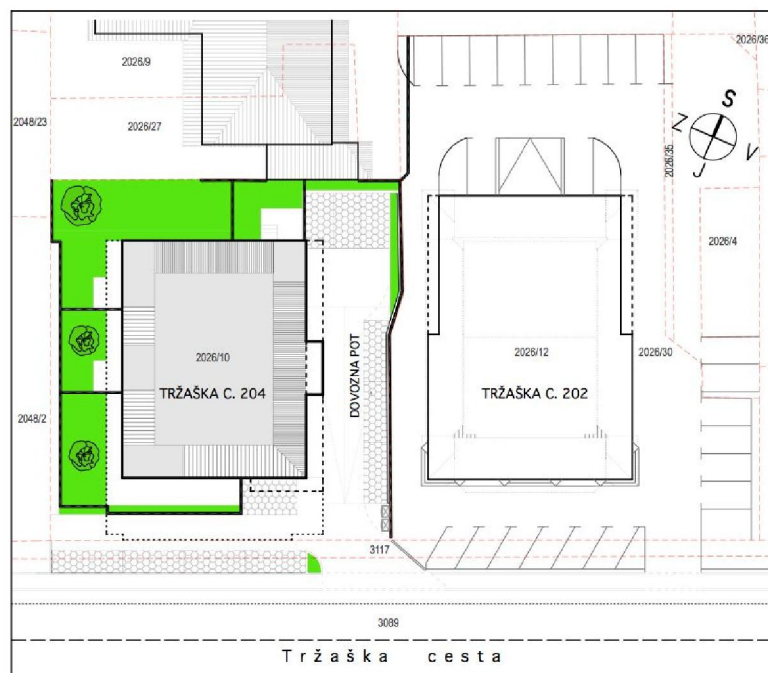
Nosilna konstrukcija stavbe (tudi strehe) je zasnovana kot AB konstrukcija iz AB sten in okvirjev, AB ploš ter AB pasovnih temeljev. Predelni zidovi med prostori znotraj stanovanj so mav no-kartonski, debeline 10 oz. 15 cm.

Konstrukcija med kletjo, pritli jem, obema nadstropjema in izkoriš enim podstrešjem je armiranobetonska ploš a ustrezne debeline, toplotno, zvo no in finalno obdelana.

Prav tako je nosilna konstrukcija strehe (zaradi ve je potresne varnosti) armiranobetonska ploš a, na osrednjem delu ravna (obrnjena z nasutjem prodca) na robovih pa v nagibu 45° (pocinkana plo evinasta kritina s posipom, pritrjena na letvah in lesenih špirovcih, ki so položeni na nosilno AB ploš o). Sleme strehe poteka v smeri SZ-JV.

5.2 Zunanja ureditev

Okolica objekta (Slika 11) je urejena po projektu zunanje ureditve. Na SZ in JZ strani objekta so urejeni zunanji atriji, ki so v ve jem delu zatravljeni in zasajeni z okrasnim drevjem, na predelu namenjenem postavitvi zunanje garniture, pa so položene podnice iz masivnega lesa. Parcela in atriji so lo eni od okolice z železno ograjo. Okrasne zasaditve so izvedene z listnatim okrasnim oziroma sadnim drevjem. Predel, ki je namenjen vožnji in parkiranju osebnih vozil, je asfaltiran in lo en od ostalih zatravljenih površin z visokim robnikom. Asfaltirane površine so izvedene v naklonu, odvodnjavane je speljano preko kanalet in peskolovov v javno kanalizacijo. Zbirališ e odpadkov je ob Tržaški cesti.



Slika 11: Zunanja ureditev poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202

5.3 Komunalna infrastruktura

Odpadne vode so preko vertikal v objektu in razvoda pod stropom kleti ter obstoječa priključka speljane v javno odpadno kanalizacijo. Meteorne vode iz strešin so preko peskolovov ter priključka speljane v javno odpadno kanalizacijo. Meteorne vode iz povoznih in parkirnih površin so preko kanelet, peskolovov, lovilca olj ter obstoječa priključka speljane v javno meteorno kanalizacijo.

Objekt je elektrificiran in opremljen s telefonskim in vodovodnim priključkom. Vsi priključki so izvedeni na javno omrežje. Vsaka enota ima svoja merilna mesta.

Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se izvaja ločeno za vsako enoto s pomočjo plinskih peči (v kopalnicah). Plin se dobavlja iz javnega omrežja.

Za vsako stanovanje in poslovni prostor je izvedena inštalacija, ki omogoča lastnikom priklop klimatske naprave (notranja enota je predvidena v bivalnem prostoru, zunanja enota na ravnem delu strehe, kjer so izvedena ustrezna stojala).

5.4 Prikaz površin in prostornin

Vse površine in prostornine za stanovanjsko poslovni objekt so izražane po veljavnem standardu SIST ISO 9836:2000, ki ga določa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1).

To so zazidana površina, bruto in neto površina ter bruto in neto prostornina, ki so prikazane v spodnji preglednici (Preglednica 8).

Preglednica 8: Prikaz površin po SIST ISO 9836:2000

ZAZIDANA POVRŠINA	362.44 m²
--------------------------	-----------------------------

BRUTO TLORISNA POVRŠINA				
ETAŽA	A (m ²)	B (m ²)	C (m ²)	SKUPAJ (m ²)
Klet	479.46	0.00	0.00	479.46
Pritličje	362.44	0.00	0.00	362.44
1. nadstropje	361.51	39.28	0.00	400.79
2. nadstropje	361.51	39.28	0.00	400.79
Izkorišeno podstrešje	252.63	0.00	60.48	313.11
SKUPAJ BRUTO TLORISNA POVRŠINA (m²)				1956.59

NETO TLORISNA POVRŠINA				
UPORABNA POVRŠINA				
ETAŽA	A (m ²)	B (m ²)	C (m ²)	SKUPAJ (m ²)
Klet	439.55	36.06	0.00	475.61
Pritličje	271.25	36.06	0.00	307.31
1. nadstropje	276.86	0.00	0.00	276.86
2. nadstropje	276.86	0.00	0.00	276.86
Izkorišeno podstrešje	221.51	0.00	48.89	270.40
				1607.04
TEHNIČNA POVRŠINA				
ETAŽA	A (m ²)	B (m ²)	C (m ²)	SKUPAJ (m ²)
Klet	7.52	0.00	0.00	7.52
Pritličje	4.20	0.00	0.00	4.20
1. nadstropje	1.75	0.00	0.00	1.75
2. nadstropje	1.75	0.00	0.00	1.75
Izkorišeno podstrešje	1.75	0.00	0.00	1.75
				16.97

se nadaljuje...

... nadaljevanje

KOMUNIKACIJSKA POVRŠINA		
ETAŽA	(m2)	SKUPAJ (m2)
Klet	5.99	5.99
Pritli je	36.69	36.69
1. nadstropje	30.00	30.00
2. nadstropje	30.00	30.00
Izkoriš eno podstrešje	23.48	23.48
		126.16
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)		1750.17

BRUTO PROSTORNINA					
ETAŽA	H etaže (m)	A (m3)	B (m3)	C (m3)	SKUPAJ (m3)
Klet	2.89	1385.64	0.00	0.00	1385.64
Pritli je	2.89	1047.45	0.00	0.00	1047.45
1. nadstropje	2.89	1044.76	113.52	0.00	1158.28
2. nadstropje	2.89	1044.76	113.52	0.00	1158.28
Izkoriš eno podstrešje	2.89	730.10	0.00	60.48	790.58
SKUPAJ BRUTO PROSTORNINA (m3)					5540.24

NETO PROSTORNINA					
NETO PROSTORNINA NAD UPORABNO POVRŠINO					
ETAŽA	H etaže (m)	A (m3)	B (m3)	C (m3)	SKUPAJ (m3)
Klet	2.56	1125.25	92.31	0.00	1217.56
Pritli je	2.56	694.40	92.31	0.00	786.71
1. nadstropje	2.56	708.76	0.00	0.00	708.76
2. nadstropje	2.56	708.76	0.00	0.00	708.76
Izkoriš eno podstrešje	2.56	567.07	0.00	48.89	615.96
					4037.75

se nadaljuje...

...nadaljevanje

NETO PROSTORNINA NAD KOMUNIKACIJSKO POVRŠINO			
ETAŽA	H etaže (m)	A (m ³)	SKUPAJ (m ³)
Klet	2.56	15.33	15.33
Pritličje	2.56	93.93	93.93
1. nadstropje	2.56	76.80	76.80
2. nadstropje	2.56	76.80	76.80
Izkorišeno podstrešje	2.56	60.11	60.11
			322.97
SKUPAJ NETO PROSTORNINA (m³)			4404.17

Legenda oznak:

- A. tlorisne površine, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- B. tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (lože..),
- C. tlorisne površine, ki so obdane z elementi vendar niso pokrite (balkoni..).

Zazidana površina poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 204, znaša 362.44 m² kar pomeni da je pri 1010 m² veliki parceli 36 % pozidanost zemljišča.

Celotna bruto tlorisna površina znaša 1956.59 m², neto tlorisna površina pa 1750.17 m².

5.4 Izračun lastne cene objekta

Lastna vrednost objekta (Preglednica 9) zajema vse stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 204 leta 2008.

Preglednica 9: Izračun lastne cene objekta

STROŠEK	€	%
Stroški povezani z zemljiščem	703,956.00	30.74
Prispevki in soglasja	51,863.00	2.27
Stroški projektne dokumentacije	37,452.00	1.64
Strošek GOI	1,369,936.00	59.83
Strošek inženiringa in nadzora	38,125.00	1.67
Stroški povezani s prodajo	12,243.00	0.53
Strošek financiranja	51,893.00	2.27
Strošek garancij	19,761.00	0.86
Ostali stroški	4,489.00	0.20
SKUPAJ	2,289,718.00	100.00

Največji del lastne cene stanovanjsko poslovnega objekta predstavljajo stroški GOI (59.83 %), takoj za njimi pa strošek zemljišča (30.74 %).

Strošek zemljišča za izgradnjo stanovanjsko poslovnega objekta na Tržaški 204 je predstavljal nakup stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem ter rušitev obstoječe stanovanjske hiše s pripadajočo projektno dokumentacijo.

Vsi ostali stroški so znatno manjši od stroška GOI in stroška povezanega z nakupom zemljišča ter znašajo med 2.27 in 0.20 %.

5.5 Prodajna cena objekta

Prodajne cene stanovanj po katerih je investitor (Emonaprojekt d.o.o.) prodajal stanovanja in poslovni prostor (leta 2008), so bile določene na podlagi tržnih cen (leta 2008) primerljivih stanovanj in poslovnih prostorov na primerljivih lokacijah, in sicer za:

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| • 1 sobno stanovanje: | 2900.00 EUR/m ² , |
| • balkon (1 s.s.): | 1150.00 EUR/m ² , |
| • 2 sobno stanovanje: | 2800.00 EUR/m ² , |
| • balkon (2 s.s.): | 1100.00 EUR/m ² , |
| • atrij: | 300.00 EUR/m ² , |
| • poslovni prostor: | 2250.00 EUR/m ² . |

K vsakemu stanovanju in poslovnemu prostoru v prodajni ceni na m² prodajne površine je že vključeno parkirno mesto in shrambni boks (Preglednica 10).

Preglednica 10: Prikaz prodajne cena objekta

OPIS ENOTE	ETAŽA				CENA (€)	SKUPAJ (m2)	SKUPAJ (€)
	P (m2)	1. N. (m2)	2. N. (m2)	M (m2)			
1S. STAN.	96.83	145.44	145.44	44.92	2,900.00	432.63	1,254,627.00
ATRIJ	74.00	0.00	0.00	0.00	300.00	74.00	22,200.00
BALKON	0.00	17.70	17.70	10.82	1,150.00	46.22	53,153.00
2S. STAN.	140.58	131.26	131.26	151.49	2,800.00	554.59	1,552,852.00
ATRIJ	213.00	0.00	0.00	0.00	300.00	213.00	63,900.00
BALKON	0.00	17.90	17.90	44.88	1,100.00	80.68	88,748.00
POSL. PRO.	35.04	0.00	0.00	0.00	2,250.00	35.04	78,840.00
						SKUPAJ	3,114,320.00

Prodajna cena stanovanjsko poslovnega objekta z upoštevanjem prodajnih cen s strani investitorja je leta 2008 znašala 3,114,320.00 EUR.

V zadnjih dveh poglavjih smo analizirali strukturo lastne cene. Vprašanje pa je, kolikšna je bila prodajna cena in tržna vrednost obravnavanih objektov.

6 ANALIZA OBJEKTOV GLEDE NA LASTNO IN PRODAJNO CENO TER TRŽNO VREDNOST

Za obravnavana objekta, poslovno stanovanjski objekt, Tržaška cesta 202 (v nadaljevanju, objekt 1) in stanovanjsko poslovi objekt, Tržaška cesta 204 (v nadaljevanju, objekt 2), ki sta primerljiva po:

- arhitekturni zasnovi,
- izvedbi konstrukcijskih elementov,
- etažnosti,
- lokaciji objekta,
- namembnosti,
- primerljivih tlorisnih dimenzijah stanovanj in poslovnih prostorov,

bomo v nadaljevanju analizirali:

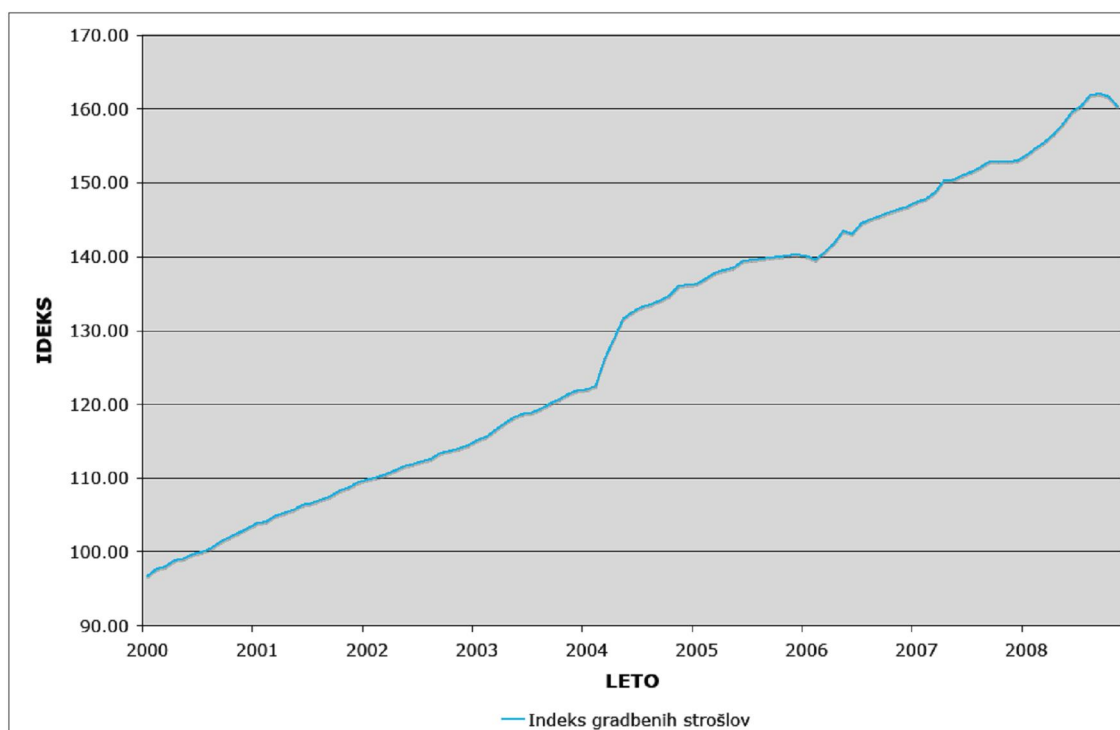
- lastno ceno oziroma vse stroške celotne investicije gradnje objekta, ki so bili potrebni za izgradnjo celotnega objekta,
- prodajno ceno, ki je bila ob prodaji stanovanj in poslovnih prostorov določena s strani investitorja (Emonaprojekt d.o.o.),
- tržno vrednost, kjer bomo določili tržno vrednost stanovanj in poslovnih prostorov za objekt 1 zgrajen leta 1999 glede na današnje oglaševane tržne vrednosti stanovanj in poslovnih prostorov v bližnji okolici (Dolgi most) obravnavanega objekta.

6.1 Primerjava glede na lastno ceno objektov

V primerjavi lastne cene obeh obravnavanih objektov smo upoštevali vse stroške, ki so bili potrebni za celotno investicijo gradnje objektov, in sicer za:

- objekt 1, zgrajen leta 1999,
- objekt 2, zgrajen leta 2008.

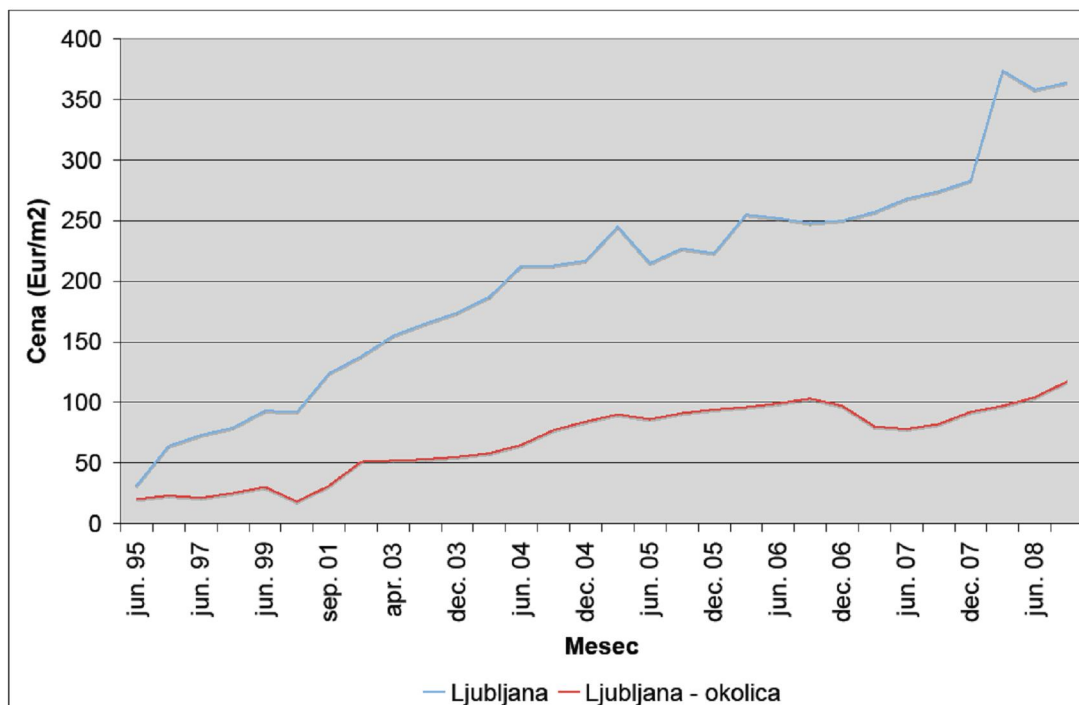
Za izvedbo primerjave gradbenih stroškov bomo zgolj informativno poiskali povprečne indekse rasti cen, ki jih na mesečni osnovi izračunava Statistični urad RS. Indeksi nam kažejo spremembe v času, ne podajo pa nam informacije o dejanski višini, vendar so zelo dober kazalnik sprememb na trgu (Grafikon 3).



Grafikon 3: Gibanje indeksov gradbenih stroškov 2000-2008 (vir: Statistični urad RS)

Najvišji delež v strukturi lastne cene objekta predstavljajo prav gradbeno obrtniška in inštalacijska dela (GOI).

Drugi največji delež v strukturi lastne cene je strošek nakupa zemljišča. Rast cen zazidljivih zemljišč med letom 1995 in 2008 je prikazana grafikonu 4.



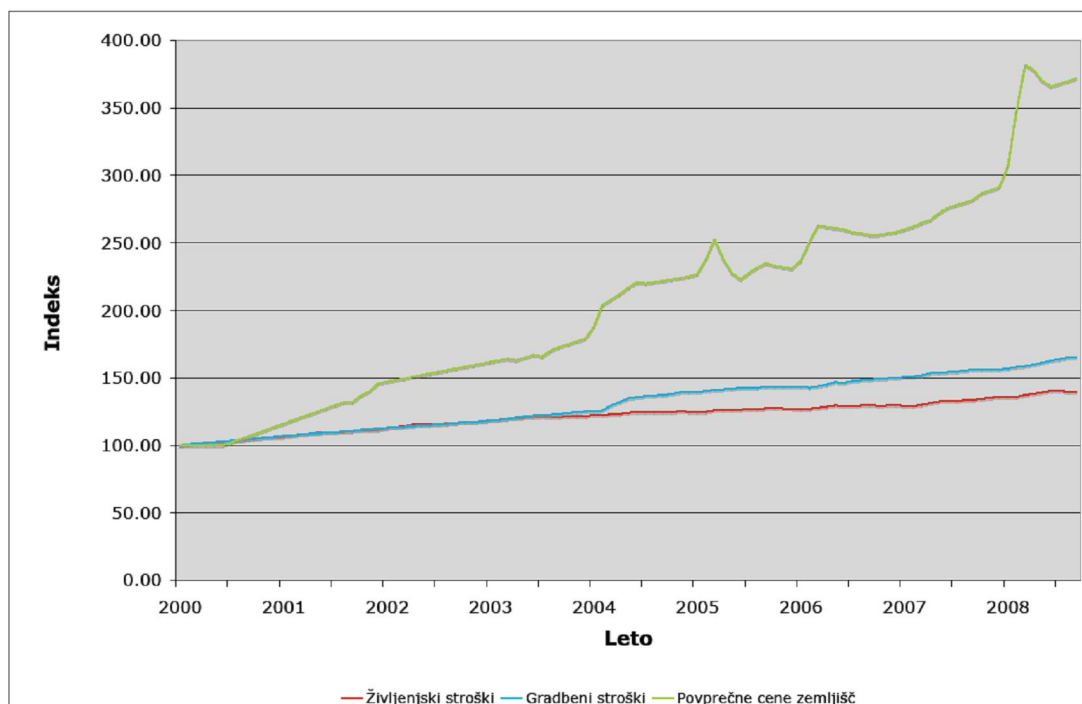
Grafikon 4: Gibanje povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in okolici v €/m², junij 1995 - september 2008 (vir: www.slonep.net)

Ostali stroški so glede na strukturo stroškov v lastni ceni objekta veliko nižji.

Vprašanje je, kolikšen je povprečni letni indeks rasti gradbenih stroškov in povprečnih oglaševanih cen zemljišč. Te je smiselno primerjati z rastjo življenjskih stroškov. V preglednici 11 prikazujemo povprečne indekse rasti gradbenih stroškov, povprečnih cen zemljišč in življenjskih stroškov. Podatke o indeksih gradbenih stroškov in življenjskih stroškov smo pridobili na Statističnem uradu Republike Slovenije in se nanašajo na Slovenijo. Podatke o indeksih povprečnih cen zemljišč smo pridobili na spletnem portalu Slonep in se nanašajo na Ljubljano (Preglednica 11, Grafikon 5).

Preglednica 11: Rast indeksov za gradbene stroške, cen zemljiš in življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji

Leto	Indeks gradbenih stroškov	Indeks povpre nih cen zemljiš	Indeks življenjskih stroškov
Jan-00	100.00	100.00	100.00
Mar-00	101.30	100.00	101.31
Sep-00	104.70	106.86	104.52
Jan-01	107.20	116.00	106.20
Mar-01	108.20	120.57	107.98
Sep-01	110.80	132.00	110.67
Jan-02	113.10	147.21	112.86
Mar-02	113.80	149.64	114.21
Sep-02	116.70	156.93	116.74
Jan-03	118.40	161.79	118.59
Mar-03	119.80	164.21	119.72
Sep-03	123.40	173.00	121.24
Jan-04	125.30	188.00	122.25
Mar-04	129.60	208.00	122.97
Sep-04	137.40	222.00	124.35
Jan-05	139.60	227.00	124.33
Mar-05	141.10	253.00	125.99
Sep-05	143.20	235.00	127.53
Jan-06	143.40	237.00	126.68
Mar-06	143.90	263.00	127.89
Sep-06	148.80	256.00	130.07
Jan-07	150.70	260.00	129.34
Mar-07	152.00	265.00	130.20
Sep-07	156.20	282.00	133.70
Jan-08	157.00	307.00	135.91
Mar-08	158.80	382.00	137.31
Apr-08	159.90	378.00	138.16
Sep-08	165.40	372.00	139.64



Grafikon 5: Rast indeksov, cen zemljišč, gradbenih in življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji

Grafikon prikazuje očitno višjo rast indeksov cen zazidljivih zemljišč pred indeksi gradbenih in življenjskih stroškov v obdobju od leta 2000 do leta 2008. Najbolj intenzivna rast je od decembra 2007 do marca 2008.

Indeks gradbenih stroškov kaže stalno rast s krajšimi obdobji mirovanja. Najbolj intenzivna rast je bila od februarja 2004 do maja 2004, ko se je indeks povečal za 9,1 točke. Do zastoja rasti je prišlo v obdobju od julija 2005 do marca 2006 in jeseni 2007. V letu 2008 je rast od junija zelo skromna, saj se je indeks v štirih mesecih povečal le za 2,5 točke.

Indeks življenjskih stroškov narašča najmanj glede na indekse cen zemljišč in indekse gradbenih stroškov.

6.1.1 Lastna cena obeh obravnavanih objektov

Lastna cena obeh obravnavanih objektov (objekta 1 in 2) je v nadaljevanju prikazana s preglednico (Preglednica 12) in grafikonom (Grafikon 6), kjer so prikazani vsi stroški obeh objektov po cenah in po procentualnemu deležu vseh posameznih stroškov, ki skupaj tvorijo lastno ceno objekta, potrebno za izgradnjo objekta 1 leta 1999 in objekta 2 leta 2008.

Preglednica 12: Prikaz strukture lastne cene objektov 1 in 2

STROŠEK	OBJEKT 1 (1999)		OBJEKT 2 (2008)	
	EUR	%	EUR	%
Stroški povezani z zemljiš em	144,454.00	15.72	703,956.00	30.74
Prispevki in soglasja	23,775.00	2.59	51,863.00	2.27
Stroški projektne dokumentacije	18,765.00	2.04	37,452.00	1.64
Strošek GOI	685,290.00	74.59	1,369,936.00	59.83
Strošek inženiringa in nadzora	13,208.00	1.44	38,125.00	1.67
Stroški povezani s prodajo	7,651.00	0.83	12,243.00	0.53
Strošek financiranja	12,141.00	1.32	51,893.00	2.27
Strošek garancij	1,823.00	0.20	19,761.00	0.86
Ostali stroški	11,640.00	1.27	4,489.00	0.20
SKUPAJ	918,747.00	100.00	2,289,718.00	100.00

V nadaljevanju prikazujemo celotno preglednico, kjer so ovrednotena povišanja posameznih stroškov v obdobju 9 let, izražena v procentih (preglednica 13).

Preglednica 13: Prikaz povišanja posameznih stroškov v %

STROŠEK	POVIŠANJE (%)
Stroški povezani z zemljiš em	79.48
Prispevki in soglasja	54.16
Stroški projektne dokumentacije	49.90
Strošek GOI	49.98
Strošek inženiringa in nadzora	65.36
Stroški povezani s prodajo	37.51
Strošek financiranja	76.60
Strošek garancij	90.77
Ostali stroški	-61.43
SKUPAJ	59.88

Sledi prikaz povišanja posameznih stroškov s povprečno letno geometrijsko stopnjo rasti,

Primer izraza za povprečno letno geometrijsko stopnjo rasti:

$$\sqrt[n]{\frac{\text{strošek v času } n}{\text{strošek v času } 0}} = \text{povprečna letna geometrijska stopnja rasti}$$

$$\sqrt[9]{\frac{2.289.718,00 \text{ EUR}}{918.747,00 \text{ EUR}}} = 1,11 = 1,11 \times 100 - 100 = 10,68\%$$

Preglednica 14: Prikaz povišanja posameznih stroškov s povprečno letno geometrijsko stopnjo rasti

STROŠEK	STOPNJA RASTI (%)
Stroški povezani z zemljiščem	19.24
Prispevki in soglasja	9.05
Stroški projektne dokumentacije	7.98
Strošek GOI	8.00
Strošek inženiringa in nadzora	12.50
Stroški povezani s prodajo	5.36
Strošek financiranja	17.52
Strošek garancij	30.32
Ostali stroški	-10.05
SKUPAJ	10.68

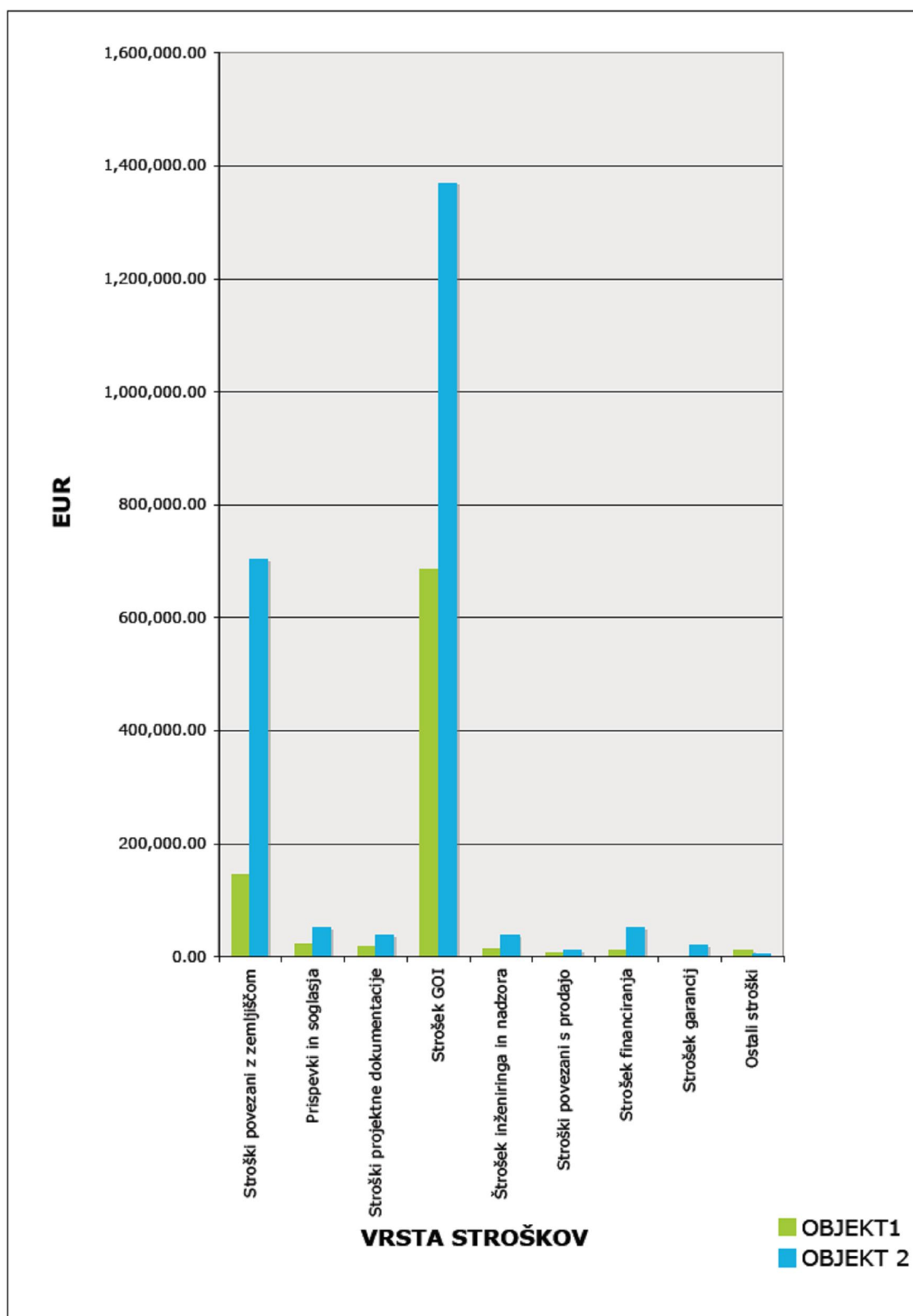
Posamezne deleže stroškov v lastni ceni lahko rangiramo od največjega do najmanjšega takole:

Povišanje posameznih stroškov od največjega do najnižjega iz preglednice 12:

- strošek GOI,
- strošek povezan z zemljiščem,
- prispevki in soglasja,
- strošek projektne dokumentacije,
- strošek inženiringa in nadzora,
- strošek financiranja,
- strošek garancij,
- strošek povezan s prodajo,
- ostali stroški.

Povišanje posameznih stroškov po povprečni letni geometrijski stopnji rasti in povišanju posameznih stroškov v % od najvišje do najnižje iz preglednice 13 in 14:

- strošek garancij,
- strošek povezan z zemljiščem,
- strošek financiranja,
- strošek inženiringa in nadzora,
- prispevki in soglasja,
- strošek GOI,
- strošek projektne dokumentacije,
- strošek povezan s prodajo,
- ostali stroški.



Grafikon 6: Primerjava strukture stroškov objekta 1 in 2

Pri obeh obravnavanih objektih največji del investicije predstavljajo stroški GOI, ki so za objekt 1 znašali 685.290,00 EUR, za objekt 2 pa 1.369.936,00 EUR, kar je 49.90% več v obdobju 9 let med letoma gradnje 1999 in 2008. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 8.00 %.

Stroški povezani z zemljišči, ki so za objekt 1 znašali 144.454,00 EUR in za objekt 2 703.956,00 EUR so se povečali največ med vsemi stroški in sicer za 79.48 %. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 19.24 %.

Prispevki in soglasja so višji za 54.16% za objekt 2 glede na objekt 1. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 9.05 %. K temu je največ prispeval komunalni prispevek, saj je v obravnavanem primeru za objekt 1 znašal 750.000,00 SIT oziroma 3.129,69 EUR ter za objekt 2 pa 5.000.000,00 SIT oziroma 20.864,63 EUR, ter predstavlja kar 82% višji prispevek za podobni stanovanjski objekt 2.

Stroški projektne dokumentacije so višji za 49.90 % v obdobju 9 let. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 7.98 %.

Stroški inženiringa in nadzora so višji za 65.36 % v obdobju 9 let. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 12.50 %.

Stroški povezani s prodajo so višji za 37.51 % v obdobju 9 let. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 5.36 %, kar je najmanj glede na vse ostale stroške v strukturi lastne vrednosti, kar gre pripisati velikemu povpraševanju ob prodaji in majhnim stroškom oglaševanja.

Stroški financiranja so višji za 76.60 % v obdobju 9 let. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 17.52 %, zaradi višjih stroškov povezanih z nakupom kredita in zavarovanjem le tega.

Stroški garancij so višji za 90.77 % v obdobju 9 let. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 30.32 %, kar je procentualno največje povišanje.

Ostali stroški so manjši za 61.43 % v obdobju 9 let. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 90 %, zaradi veliko manj nepredvidenih in dodatnih del in boljši pripravi na projekt na objektu 2.

Lastna vrednost obeh objektov znaša skupaj za :

- objekt 1: 918.747,00 EUR,
- objekt 2: 2.289.718,00 EUR.

Iz obeh lastnih cen, objekta 1 in 2, je razvidno, da so se stroški celotne investicije za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta v obdobju 9 let povečali kar za 59.88 %, oziroma izraženo s povprečno letno geometrijsko stopnjo rasti za 10.68 %, na kar so najbolj vplivala GOI dela in pa strošek povezan z zemljištem.

6.2 Primerjava dobi ka

Investicija gradnje objekta je dobi konosna, e so prihodki iz naslova prodaje ve ji kot vsi investicijski stroški, ki so bili potrebni za izvedbo objekta. Predpostavljamo, kar je dokaj realno, da je obdobje med povzro enimi stroški in prodajo relativno kratko. Uporabimo statino metodo.

Dobi ka veljata za leto po kon ani izgradnji objekta v asovnem obdobju 9 let in sicer za (Preglednica 15):

- objekt 1 - zgrajen leta 1999,
- objekt 2 - zgrajen leta 2008.

Prikaz izra una dobi konosnosti:

$$\begin{aligned} \text{Dobi ek} &= \text{prodajna cena} - \text{lastna cena} = \\ &= 2,292,502.03 \text{ EUR} - 910,926.00 \text{ EUR} = 1,381,576.03 \text{ EUR} \end{aligned}$$

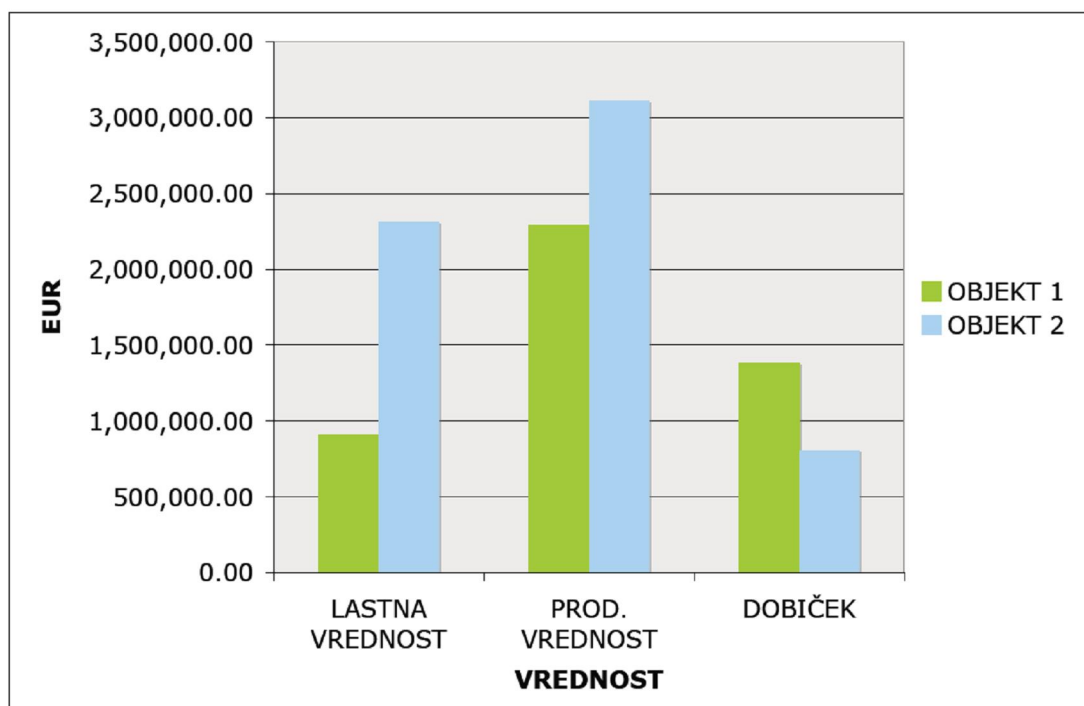
Preglednica 15: Prikaz dobi ka v EUR in % za objekt 1 in 2

	LASTNA CENA (EUR)	PROD. CENA (EUR)	DOBI EK (EUR)	DOBI EK (%)
OBJEKT 1	910,926.00	2,292,502.03	1,381,576.03	60.26
OBJEKT 2	2,308,718.00	3,114,320.00	805,602.00	25.87

Dobi ek posameznega objekta znaša za:

- objekt 1: 751,188.62 EUR,
- objekt 2: 805,602.00 EUR.

Dobi ek je opazno ve ji pri objektu 1 v letu 1999 in znaša kar 60.26 %, kar gre pripisati nižjim stroškom, potrebnih za izgradnjo objekta ter višjim prodajnim cenam stanovanj in poslovnih prostorov glede na lastno ceno objekta (Grafikon 7).



Grafikon 7: Prikaz dobi ka objekta 1 in 2, glede na lastno in prodajno ceno

Oba objekta sta bila investicijsko uspešna.

6.3 Primerjava po tržni vrednosti

Za primerjavo po tržni vrednosti stanovanj in poslovnih prostorov za obravnavana objekta je bilo potrebno oceniti tržno vrednost poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202, zgrajenega leta 1999, na datum leta 2008. Tržna vrednost objekta na Tržaški cesti 204 je enaka tržni oziroma prodajni ceni v prvem etrtletju leta 2008.

Tržno ceno stanovanj in poslovnih prostorov za poslovno stanovanjski objekt Tržaška cesta 202 smo določili na podlagi leta 2008 prodanega primerljivega stanovanjsko poslovnega objekta Tržaška cesta 204 (Emonaprojekt d.o.o.) in tržnih oglaševanih cen stanovanj v bližnji okolici obravnavanih objektov (nepreminine.net). Med njimi so zajeta tudi stanovanja iz naselja vila blokov, zgrajenih med letoma 2001 in 2004, Beli gaj in ostalih večstanovanjskih objektih v bližini obravnavanih objektov in Tržaške ceste.

6.3.1 Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremnin

Tržna vrednost nepremnin temelji na načelu substitucije, po kateri racionalni kupec nepremnine za določeno nepremnino plača več kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremnine.

Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremnin predstavlja temeljno in najbolj realistično metodo ocenjevanja tržne vrednosti nepremnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oziroma primerljivih nepremnin.

Analizira se dejanske tržne transakcije z nepremninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremnin v bližnji preteklosti:

- prodajne cene nepremnin,
- značilnosti nepremnin,
- okoliščine v katerih so bile nepremnine prodane.

Na podlagi te analize se izbere primerljive nepremnine, nepremnine, ki so im bolj podobne ocenjevani in se oceni vrednost ocenjevane nepremnine, ki bi se prodala v bližnji prihodnosti.

Ocenjevale tržne vrednosti nepremnine na podlagi metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremnin obsega:

- izbor primerljivih nepremnin in njihovih prodajnih cen pred kratkim opravljenih prodaj nepremnin na določenem trgu nepremnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako nepremnino in ocenjevano nepremnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremnin,
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremnine.

Pri izboru primerljivih nepremnin na določenem trgu nepremnin cenilec uporabi primerno število prodajnih cen pred kratkim opravljenih prodaj nepremnin (primerljive nepremnine), ki so tako po vrsti faktorjev kot tudi po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremnine v zadostni meri podobne ocenjevani nepremnini. V proces vrednotenja nepremnin lahko cenilec vključi tudi prodajne cene primerljivih nepremnin na drugih, primerljivih trgih nepremnin, če na obravnavanem ni na voljo dovolj tovrstnih prodajnih cen.

Pri obravnavani metodi je problematično predvsem:

- analiziranje cen, ki morajo zadoščati vsem pogojem, potrebnim za ocenjevanje tržne vrednosti in
- ugotavljanje primerljivosti.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremnino izhajajo iz razlik v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu in razlik v značilnostih med njima. Izbor prodajnih cen, pred kratkim opravljenih prodaj nepremnin na določenem trgu nepremnin, mora cenilec opraviti pri vsaki ceni posebej. Prav tako mora pri vsaki ceni opraviti izbor faktorjev in analizo vpliva na prodajno ceno nepremnin.

Praviloma se omenjeni faktorji nanašajo na:

- lokacijo zemljiš a,
- na in in merila izrabe zemljiš a,
- velikost zemljiš a,
- geološke in geomehanske zna ilnosti zemljiš a,
- komunalna opremljenost zemljiš a,
- stanje zemljiš a,
- starost stavbe,
- gradbeno stanje stavbe in
- donos nepremi nine.

e so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremi nino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremi nine ocenjevani. To pomeni da naredi vse prilagoditve na primerljivi nepremi nini.

S pomo jo te metode se ocenjuje predvsem nepremi nine, ki so najpogosteje predmet prodaje in za katere imajo na razpolago dovolj ustreznih podatkov o njihovih prodajah. Med take nepremi nine spadajo predvsem stanovanja in stanovanjske hiše ter poslovni prostori (Šubic - Kova , 2007).

6.3.2 Določanje tržne vrednosti objekta 1

V analizo za določanje tržne vrednosti objekta 1 v prvem četrtletju leta 2008 je bilo vključenih 19 primerljivih stanovanj, ki niso starejša od primerjanega objekta, so v večini enakih velikosti, imajo vse komunalne priključke in niso oddaljena od obravnavanega objekta več kot 1000 m (preglednica 16).

Ponudba poslovnih prostorov v času opravljanja analize je bila premajhna za določitev še dovolj natančne povprečne oglaševane vrednosti poslovnih prostorov. Zato smo kot prodajno vrednost na m² površine za poslovne prostore upoštevali povprečne prodajne vrednosti za lokale, pisarne in trgovine, ki smo jih povzeli po polletnem poročilu za leto 2008 Geodetske uprave Republike Slovenije.

Tržno vrednost za m² prodajanih površin stanovanj in poslovnih prostorov smo upoštevali že všteto parkirno mesto v garaži in shrambni boks za vsako stanovanje oziroma poslovni prostor.

Preglednica 16: Prikaz značilnosti in oglaševanih cen stanovanj v okolici obravnavanih objektov v prvem četrtletju leta 2008

	Lokacija	Etaža	Leto izgrad.	Opis	Površina (m ²)	Atrij (m ²)	Komun. Oprema.	Vrednost (EUR)	Vrednost (EUR/m ²)
1	ez progo	1N	1999	1.5	39.50		VSE	135,000.00	3417.72
2	/	P	2002	1.0	40.00	13.00	/	135,000.00	3375.00
3	/	2N	2001	2.0	40.00		VSE	135,000.00	3375.00
4	/	P	2001	1.5	40.00		/	135,000.00	3375.00
5	/	P	1995 A2008	1.0	40.00	80.00	/	155,000.00	3875.00
6	Za D.M.	P	2004	1.0	47.00	37.00	VSE	144,500.00	3074.47
7	ez progo	1N	2004	2.0	51.00		VSE	165,000.00	3235.29
8	ez progo	1N	2004	2.0	52.00		VSE	168,000.00	3230.77
9	ez progo	1N	2002	4.5	120.00		VSE	300,000.00	2500.00
10	Beli gaj	2N	1999	3.0	68.00		VSE	192,000.00	2823.53
11	ez progo	2N	2004	2.0	51.31		VSE	155,000.00	3020.85
12	Beli gaj	P	1999	1.5	44.47	28.00	VSE	133,500.00	3002.02
13	/	/	2000	3.0	77.00		VSE	235,000.00	3051.95

se nadaljuje...

...nadaljevanje

14	/	2N	2008	2.0	60.42		VSE	205,000.00	3392.92
15	Vrtec	1N	2001	3.0	85.00		VSE	262,000.00	3082.35
16	/	P	2001	3.0	83.00		VSE	279,000.00	3361.45
17	Obrtna zbornica	1N	1980	4.0	130.00	250.00	VSE	320,000.00	2461.54
18	ez progo	1N	2003	2.0	51.00		VSE	170,000.00	3333.33
19	ez progo	2N	2003	2.5	52.16		VSE	159,000.00	3048.31
Povpre na oglaševana tržna cena stanovanj									3159.82

Povpre na oglaševana vrednost stanovanj po obravnavanih podatkih znaša:

- skupaj 3159.89 EUR,
- za 1s in 1.5 s stanovanja, 3415.36 EUR,
- za 2s stanovanja, 2968.75 EUR,
- za 3s stanovanja, 3070.04 EUR.

Pri povpre ni oglaševani vrednosti smo nato upoštevali še razliko med oglaševano in prodajno vrednostjo stanovanj, ki smo jo ocenili na 5 % (www.slonep.net).

Za povpre no oglaševano vrednost stanovanj smo upoštevali 5 % razlike med oglaševano in prodajno vrednostjo, kar znaša:

- skupaj 3001.89 EUR,
- za 1s in 1.5 s stanovanja, 3244.59 EUR,
- za 2s stanovanja, 2820.31 EUR,
- za 3s stanovanja, 2916.54 EUR,

za balkone upoštevamo faktor 0.5.

Za povpre no oglaševano vrednost poslovnih prostorov smo upoštevali (GURS):

- lokal 1800.00 EUR,
- pisarne in trgovine 1500.00 EUR.

Preglednica 17: Ocena tržne vrednosti celotnega objekta na Tržaški cesti 202

ETAŽA	P	1. N.	M	I.P.	CENA	SKUPAJ	SKUPAJ
OPIS ENOTE	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(EUR)	(m2)	(EUR)
Garsonjera	0.00	26.79	26.79	0.00	3,244.59	53.58	173,845.13
1 s. stanovanje	0.00	98.47	93.83	0.00	3,244.59	192.30	623,934.66
Balkon	0.00	5.72	9.72	0.00	1,410.15	15.44	21,772.72
2 s. stanovanje	0.00	66.31	61.53	73.49	2,820.15	201.33	567,780.80
Balkon	0.00	0.00	4.00	23.90	1,410.15	27.90	39,343.19
3 s. stanovanje	0.00	0.00	0.00	169.94	2,916.54	169.94	495,636.81
Balkon	0.00	0.00	0.00	87.30	1,457.77	87.30	127,263.32
Lokal	176.38	0.00	0.00	0.00	1,800.00	176.38	317,484.00
Pisarne	0.00	210.66	210.66	0.00	1,500.00	421.32	631,980.00
Trgovine	180.29	0.00	0.00	0.00	1,500.00	180.29	270,435.00
						SKUPAJ	3,269,475.62

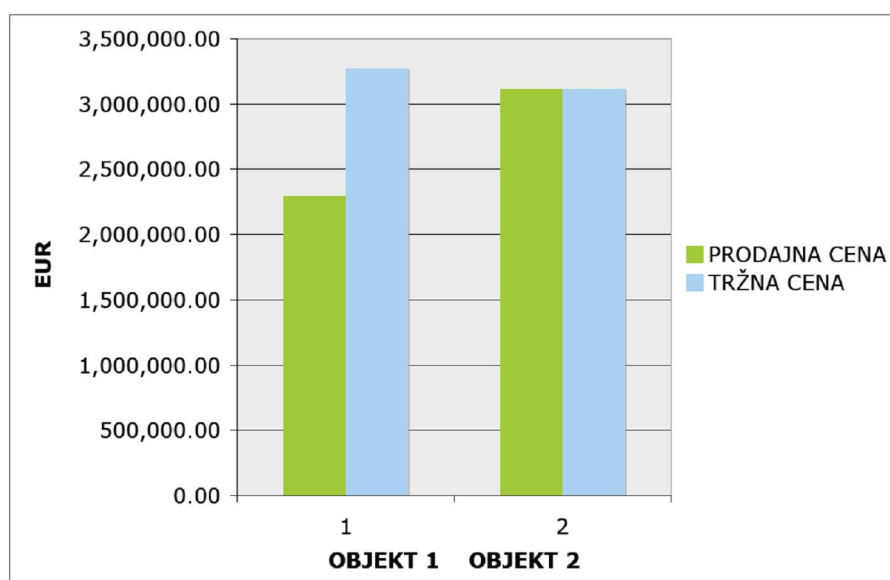
Tržna vrednost poslovno stanovanjskega objekta 1 je ocenjena na 3,269,475.62 EUR (Preglednica 17).

Za stanovanjsko poslovni objekt na Tržaški cesti 204 smo upoštevali njegove prodajne vrednosti prodanih stanovanj in poslovnega prostora leta 2008, tako znaša njegova tržna vrednost stanovanjsko poslovnega objekta na Tržaški cesti 204 3,114,320.00 EUR oziroma približno 3.115.000.00 EUR (Grafikon 8).

Sledi prikaz lastne in prodajne cene v letih njune gradnje in prodaje ter tržne vrednosti objekta 1 in 2 za leto 2008 (Preglednica 18).

Preglednica 18: Prikaz lastne in prodajne cene ter tržne vrednosti objekta 1 in 2

	Lastna cena (EUR)	Prodajna cena (EUR)	Tržna vrednost (EUR)
Objekt 1	918.747,00 (1999)	2.292.502,03 (1999)	3.269.475,62 (2008)
Objekt 2	2.289.718,00 (2008)	3.114.320,00 (2008)	3.114.320,00 (2008)



Grafikon 8: Prodajna cena in tržna vrednost, objekta 1 in 2

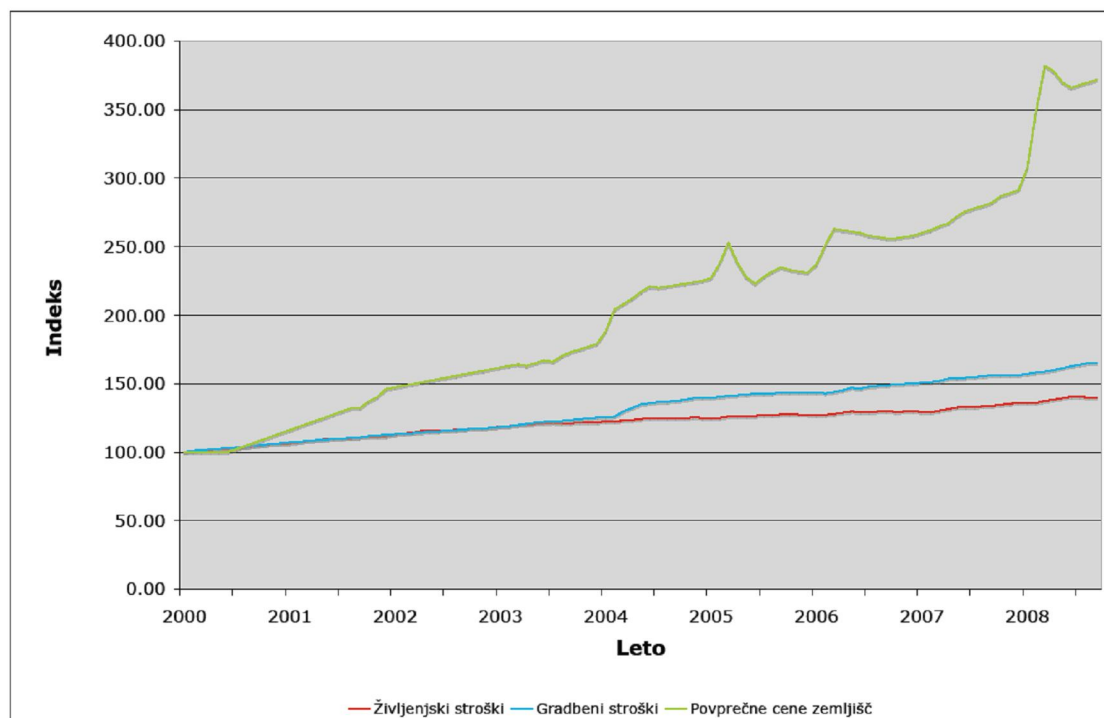
Po ocenjeni tržni vrednosti je današnja tržna vrednost poslovno stanovanjskega objekta 1 ve ja za 30 % od prodajne cene 1999 in (po obdobju 9) let ve ja za 5 % od prodajne cene v letu 2008 objekta 2.

7 ZAKLJUČEK

Rezultati analize obravnavanih objektov so pokazali višanje vseh stroškov v obdobju med gradnjama obeh obravnavanih objektov, saj ugotovimo, da je bila lastna vrednost objekta na Tržaški cesti 204 za 59.88 % višja kot pred 9. leti na Tržaški cesti 202.

Pri lastni ceni objekta je bila vrednost vseh stroškov, potrebnih za izvedbo celotne investicije pri poslovno stanovanjskemu objektu na Tržaški cesti 202 leta 1999 497.82 EUR/m², leta 2008 za stanovanjsko poslovni objekt na Tržaški cesti 204 leta 2008 pa 1,224.08 EUR/m². Razliko v največji meri povzročajo višji gradbeni stroški in stroški povezani z nakupom zemljišča.

Zgornjo ugotovitev lahko argumentiramo (še dodatno razložimo) z analizo rasti indeksov gradbenih stroškov in življenjskih stroškov, ki jih spremlja Statistični inštitut Republike Slovenije, ter indeksov cen zemljišč, dobljenih na spletnem portalu Slonep (Grafikon 9).



Grafikon 9: Rast indeksov cen zemljišč v Ljubljani, gradbenih in življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji

Največjo rast beležimo pri cenah zemljišč, sledijo gradbeni stroški šele potem življenjski stroški.

Stroški gradbeno obrtniških in inštalacijskih del so za objekt 1 znašali 685.290,00 EUR, za objekt 2 pa 1.369.936,00 EUR. To je za 49.90% več kot leta 1999. Povprečna letna geometrijska stopnja rasti znaša 8.00 %.

Stroški povezani z zemljiščem predstavljajo v letu 2008 kar za 79.48 % višji delež v strukturi cene kot leta 1999. To pomeni, da so se v tem obdobju največ povečale cene zemljišč. V konkretnem primeru je znašala povprečna letna geometrijska stopnja rasti cen zemljišč 19.24 %.

Celoten dobiček, kot razlika med lastno in prodajno ceno objekta, je bil tudi bistveno večji pri objektu 1, zgrajenem leta 1999. Predvsem zaradi večjega prodajne površine. Dejansko pa je dobiček na m² prodajne površine objekta 1 znašal samo 1.242,19 EUR/m², za objekt 2 pa 1664.91 EUR/m².

Preglednica 19: Prikaz lastne in prodajne cene ter tržne vrednosti objekta 1 in 2

	LASTNA CENA (EUR)	PRODAJNA CENA (EUR)	TRŽNA VREDNOST (EUR)
OBJEKT 1	918.747,00 (1999)	2.292.502,03 (1999)	3.269.475,62 (2008)
OBJEKT 2	2.289.718,00 (2008)	3.114.320,00 (2008)	3.114.320,00 (2008)

Za tržno vrednost obeh objektov v letu 2008 smo ugotovili, da je približno enaka, kljub osnovnemu razmaku med gradnjama - 9 let. Po ocenjeni tržni vrednosti je današnja tržna vrednost poslovno stanovanjskega objekta 1 večja za 30 % od prodajne cene 1999 in po obdobju 9 let večja za 5 % od prodajne cene v letu 2008 objekta 2. Vrednost, ki bi jo lahko iztržili od posameznega stanovanja ali poslovnega prostora, je odvisna od vzdrževanosti samega stanovanja oziroma poslovnega prostora in same mikro lokacije v objektu. Menimo, da bi se danes, če ne dražje, vsaj hitreje prodala stanovanja v novo zgrajenem objektu.

V nalogi smo obravnavali dva objekta, zato se vse ugotovitve nanašajo zgolj na njihove značilnosti. Poleg tega se trg nepremičnin stalno spreminja, zato ne moremo z gotovostjo trditi, da se bo tak trend rasti cen in stroškov nadaljeval tudi v prihodnosti.

VIRI

Arhiv podjetja Emonaprojekt d.o.o.

SIST ISO 9836, Standardi za lastnosti stavb – Definicija in razumevanje indikatorjev površine in prostornine

Spletna stran banke SKB (Tečaj SIT-DEM),

<http://www.skb.si/info/ban/info-ban-1998/info-ban98-102.html> (10.11.2008)

Spletna stran podjetja Emonaprojekt d.o.o.,

<http://www.emonprojekt.si> (5.11.2008)

Spletna stran mesta Ljubljana,

<http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/stevilke/default.html> (10.11.2008),

http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/predstavitev/mesto_ime_grb/ (10.11.2008)

Spletna stran, Uradni list Republike Slovenije,

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5387> (4.12.2008),

<http://www.uradni-list.si/index.php?n=1&id=264> (4.12.2008)

Spletna stran Geodetske uprave Republike Slovenije,

http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/evidenca_trga_nepremicnin/statisticna_porocila_o_trgu_nepremicnin/ (15.12.2008)

Spletna stran SLONEP,

<http://www.slonep.net> (22.1.2008)

Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije,

http://www.stat.si/tema_ekonomsko.asp (24.1.2009)

Šubic Kova , M. 2007 Vrednotenje nepremi nin. Študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, f 119

Šubic Kova , M. 2003 Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, f 68

Šubic Kova , M. 1996 Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljiš . Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, f 94

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) Ur.l. RS, št. 110/2002

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.)

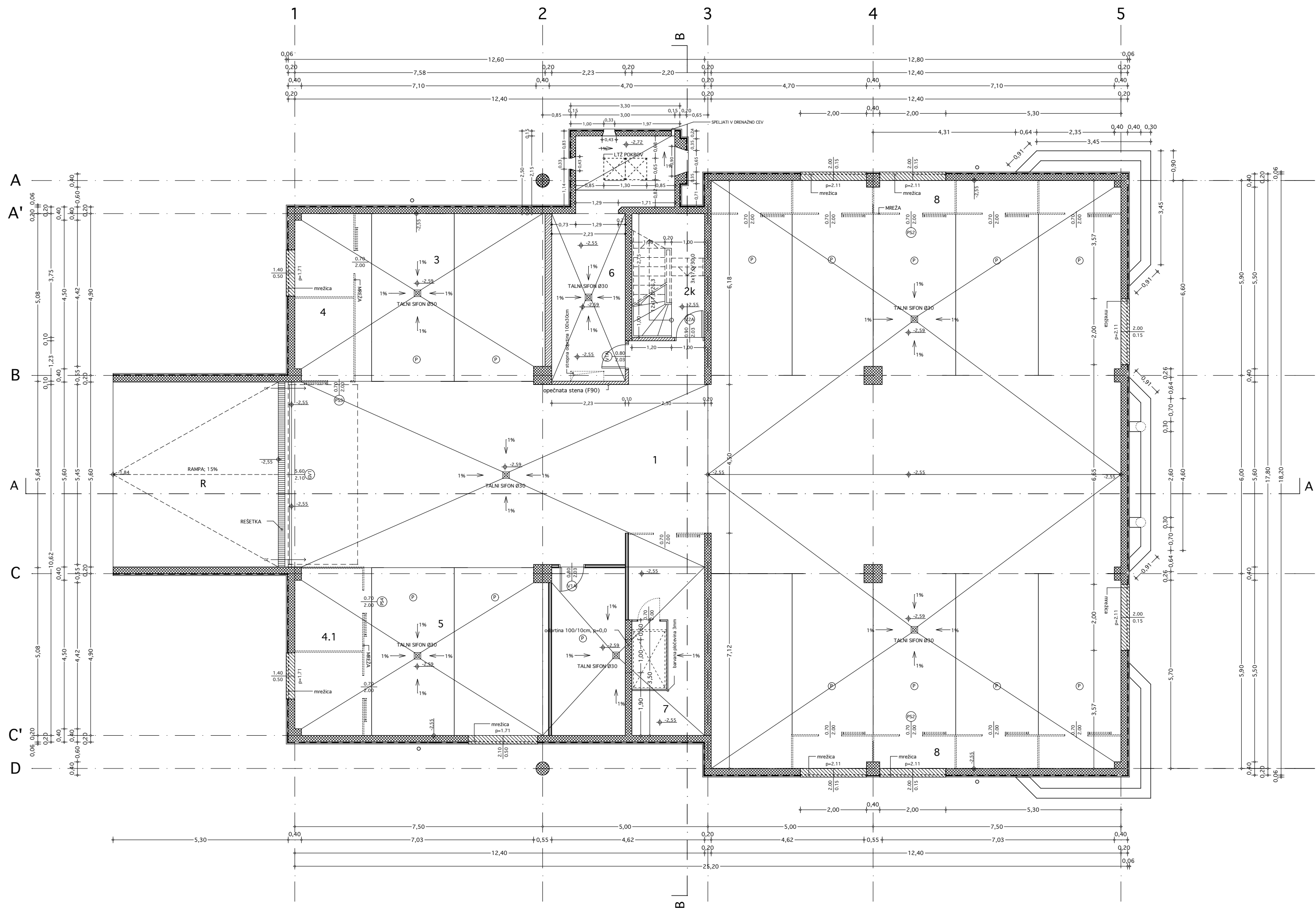
PRILOGE

Priloga A: Tlorisi poslovno stanovanjskega objekta na Tržaški cesti 202.

1. kleti,
2. pritli ja,
3. nadstropja,
4. mansarde,
5. izkoriš enega podstrešja.

Priloga B: Tlorisi stanovanjsko poslovnega objekta na Tržaški cesti 204.

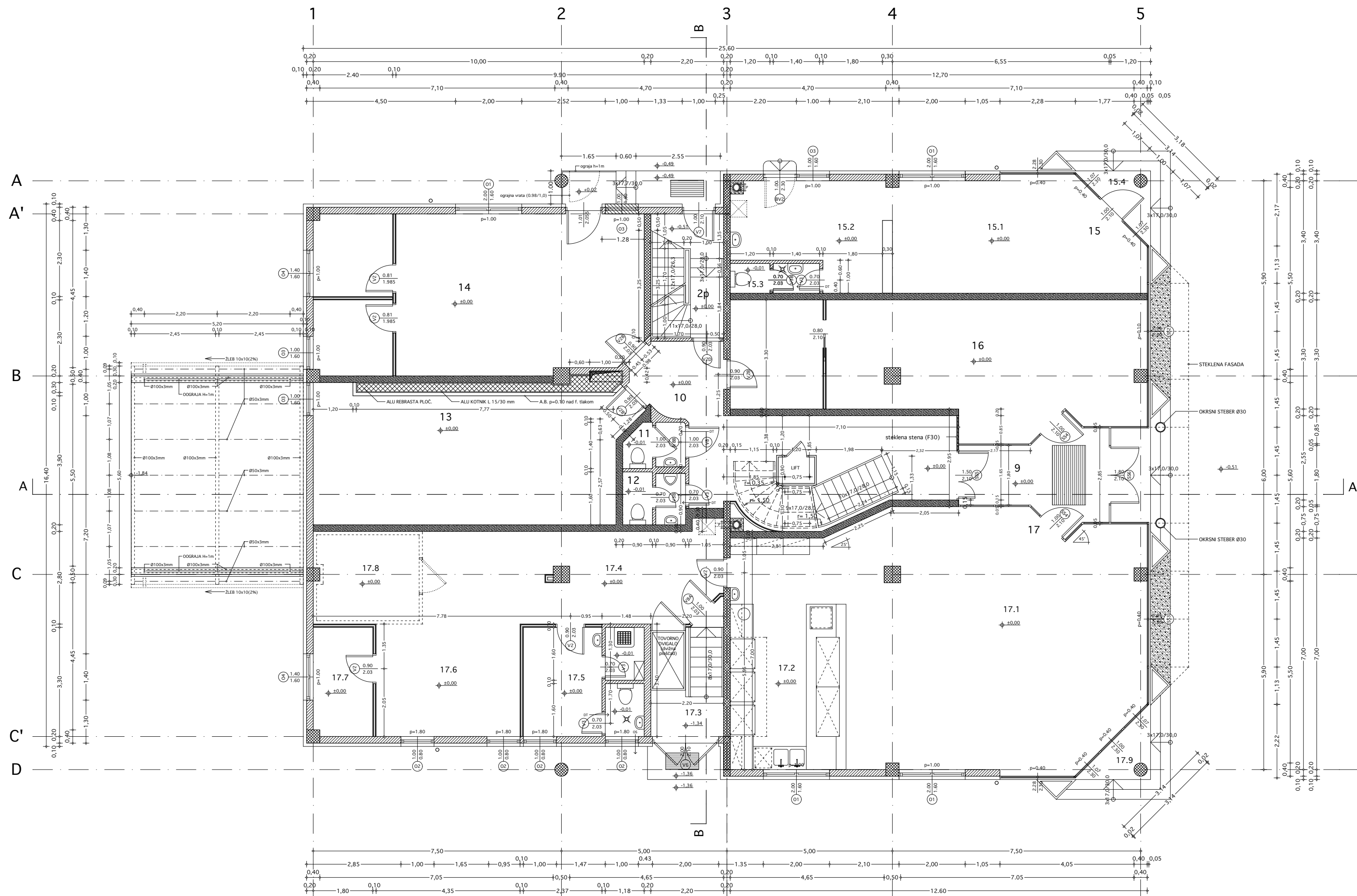
1. kleti,
2. pritli ja,
3. 1. nadstropja,
4. 2. nadstropja,
5. izkoriš enega podstrešja.



LEGENDA PROSTOROV:			
R	DOVOZNA RAMPA	ASFALT	/
1	GARAŽA (11 parkirnih mest)	ASFALT	285,73 m ²
2k	STOPNIŠČE	GRANITGROSS	8,25 m ²
3	GARAŽA (2PM)	ASFALT	29,16 m ²
4	SHRAMBE (ropotarnica)	ASFALT	2 x 4,60 m ²
4.1	SHRAMBE (ropotarnica)	ASFALT	2 x 5,23 m ²
5	GARAŽA (2PM)	ASFALT	27,27 m ²
6	TELEKOM - KD1	ANTISTATIČNI POD	11,29 m ²
7	ZAMREŽEN PROSTOR	ASFALT	7,36 m ²
8	SHRAMBE (ropotarnica)	ASFALT	10 x 2,5 m ²
			413,72 m ²

LEGENDA MATERIALOV:	
	ARMIRANI BETON
	OPEČNI ZIDAK
	ROOFMATE SL
	HIDROIZOLACIJA
	NEARMIRANI BETON
	TEMELJI
DT - DOVOD SVIŽEGA ZRAKA PRI TLEH (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)	
OS - ODVOD ONESHANEŽEGA ZRAKA POD STROPOM (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)	
ONS - ODVOD KUHINSKE NARJE POD STROPOM, Ø 100 mm	

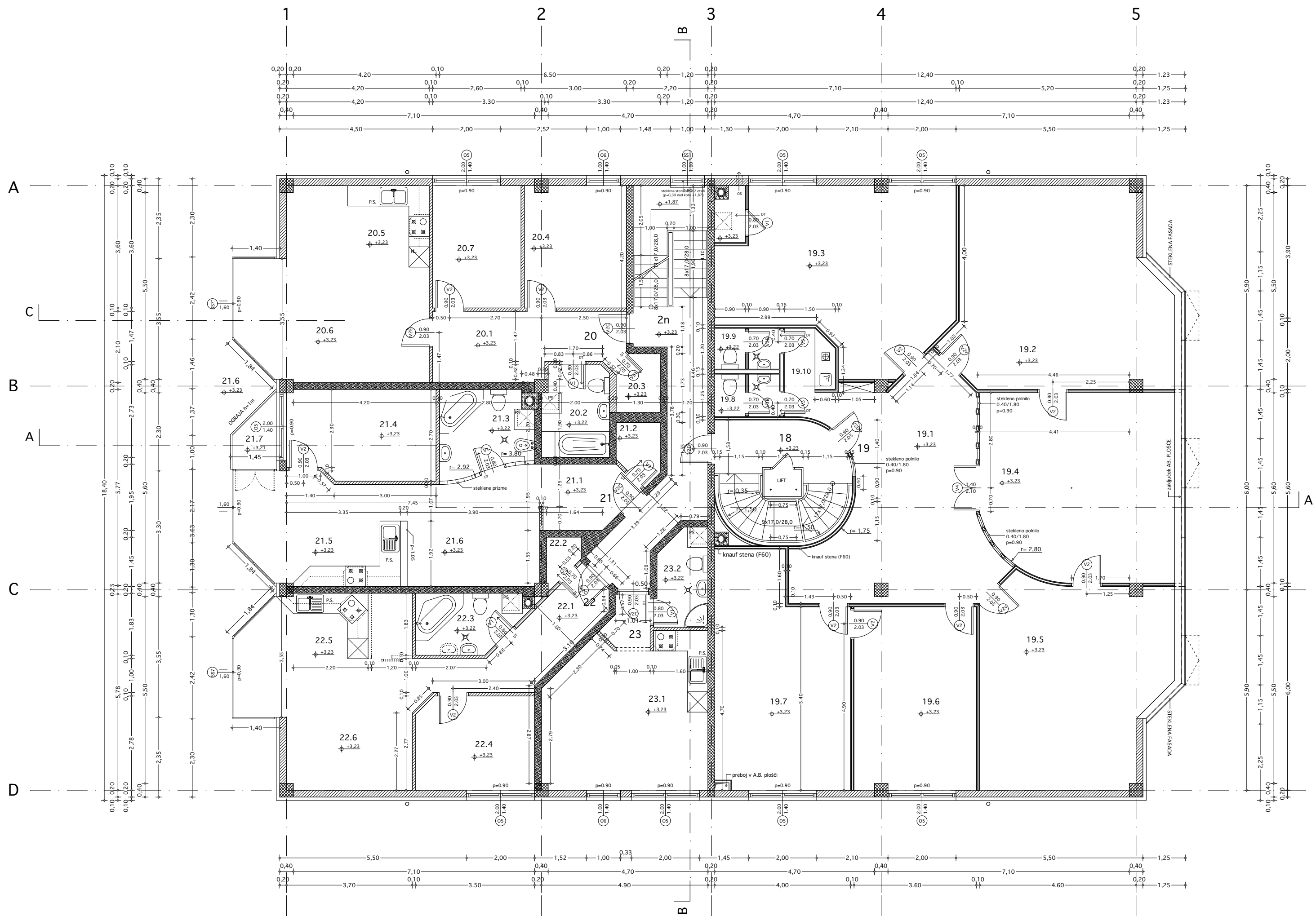
EMONAPROJEKT			
projekta za projektiranje, oblikovanje in risanje			
Trilaskarova 1000, Ljubljana, Slovenija; tel: 01 42323259; fax: 01 42325248			
identifikacijska številka projekta: 010 - 0101			
naslov risbe:	merilo:	št. projekta:	datum nast. risbe:
TLORIS KLETI	1:100	061/98	januar 2008
naziv (dela) objekta:			
POSLOVNO - STANOVANJSKI OBJEKT			
funkcija	vrsta in primek	ident. št.	dat. podpora
odg. vodja proj.	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069	
odg. projektant:	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069	
izdelovalec risbe:	ROMAN MARTINJAK		
kontrolor:		/	/
m:		/	/
PD		PRILOGA A-1	



LEGENDA PROSTOROV:			
2p	STOPNIŠČE	GRANTOGRESS	8,36 m2
9	VHODNI PODEST+ VETROLOV	MARMOR, GRANTOG.	16,28 m2
10	STOPNIŠČE + HODNIK	GRANTOGRESS	28,25 m2
11	WC (ženski)	GRANTOGRESS	2,46 m2
12	WC (moški)	GRANTOGRESS	2,88 m2
13	POSLOVNI PROSTOR (telekom-TC)	ELEKTROPREVODNI POD	40,20 m2
14	POSLOVNI PROSTOR (než. dejavnost)	GRANTOGRESS	48,72 m2
15	POSLOVNI PROSTOR (cvetličarna)		
15.1	HAJZATAVNI PROSTOR	GRANTOGRESS	23,96 m2
15.2	DELOVNI PROSTOR + SKLADIŠČE	GRANTOGRESS	13,14 m2
15.3	WC (zaposleni)	GRANTOGRESS	2,43 m2
15.4	VHODNI PODEST	GRANTOGRESS	5,83 m2
16	POSLOVNI PROSTOR (než. dejavnost)	GRANTOGRESS	46,01 m2
17	LOKAL (okrepčevalnica)		
17.1	JEDILNICA	GRANTOGRESS	58,17 m2
17.2	PRIPIRAVA IN IZDAJA	GLUMA na GRANTOG.	34,81 m2
17.3	VHODNA PARTIJA s T. DVIGALOM	GRANTOGRESS	10,54 m2
17.4	HODNIK	GRANTOGRESS	21,02 m2
17.5	WC + GARDEROBA (zaposleni) + TROKADERO (CISTILA)	GRANTOGRESS	11,63 m2
17.6	PREDPROSTOR	GRANTOGRESS	14,36 m2
17.7	PISARNA	GRANTOGRESS	5,94 m2
17.8	HLADILNA KOMORA	GRANTOGRESS	14,08 m2
17.9	NASTOPNI PODEST	GRANTOGRESS	5,83 m2
			314,93 m2

LEGENDA MATERIALOV:	
	BETONSKI VOTLAK
	ARMIRANI BETON
	OPRENI ZIDAK (20 cm), OPEČNI POROLIT (10 cm)
	DEMIT FASADA
	KNAUF STENA (10 ali 20 cm)-med podlami izolirana
DT	DOVOD SVIŽEŽGA ZRAKA PRI TLEH (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
OS	ODVOD ONESNAŽENEGA ZRAKA POD STROPOM (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
ONS	ODVOD KUHINJSKE NAPE POD STROPOM, Ø 100 mm

EMONAPROJEKT			
projekat za projektiranje, oblikovanje in risanje Tržlaskova 24, 1000 Ljubljana, Slovenija; tel: 01 4232252; fax: 01 4232248 osebna izdaja: 01/05 - 01/08			
naslov risbe:	TrLORIS PRITULČJA	merilo:	1:100
datum nast. risbe:	06/1/98	iz. projekta:	06/1/98
naziv (dela) objekta:			
POSLOVNO - STANOVANJSKI OBJEKT			
funkcija	rimo in primik	ident. št.	
osob. vodja proj.:	IZIDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069	
osob. projektant:	IZIDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069	
izdelovalec risbe:	ROMAN MARTINJAK		
kontrolator:	/	mer:	/
PID	PRILOGA A-2		

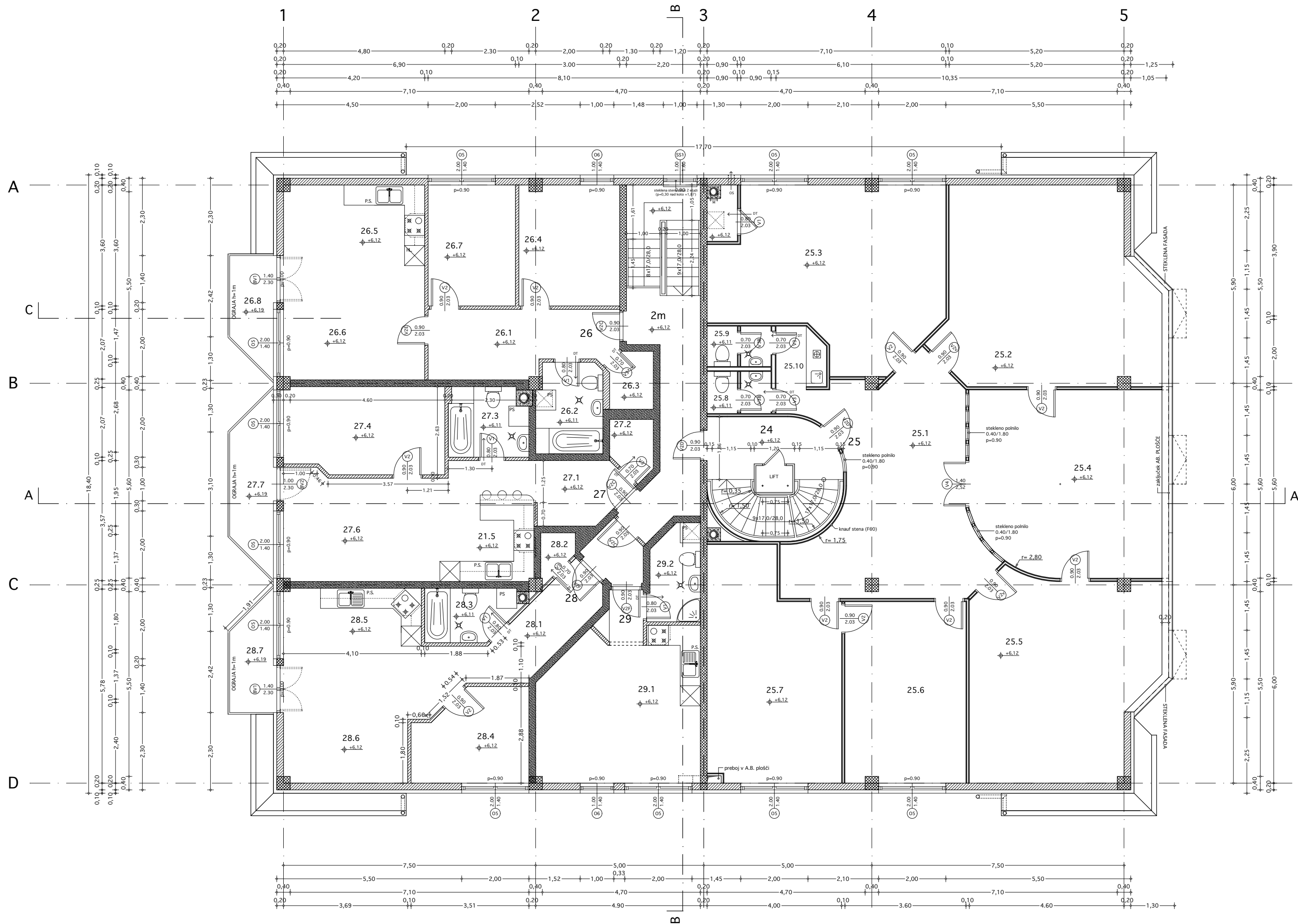


LEGENDA PROSTOROV:		
2n STOPNIŠČE + HODNIK	GRANTOGRESS	20,41 m ²
18 ETAŽNI HALL S STOPNIŠČEM	LAMELNI PARKET	13,40 m ²
19 PODJETJE (komercijala)	/	/
19.1 TAJNISTVO - RECEPCIJA	LAMELNI PARKET	26,32 m ²
19.2 POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET	32,21 m ²
19.3 POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET	38,71 m ²
19.4 POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET	30,85 m ²
19.5 POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET	29,46 m ²
19.6 POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET	22,65 m ²
19.7 POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET	26,40 m ²
19.8 WC - ženski	KERAMIKA	2,24 m ²
19.9 WC - moški	KERAMIKA	2,70 m ²
19.10 ČAJNA KUHINJA	KERAMIKA	2,12 m ²
20 STANOVANJE	/	/
20.1 PREDSOBA	GRANTOGRESS	10,26 m ²
20.2 KOPALNICA	GRANTOGRESS	5,16 m ²
20.3 SHRAMBA	GRANTOGRESS	2,01 m ²
20.4 SPALNICA	LAMELNI PARKET	10,54 m ²
20.5 KUHINJA + JEDILNICA	LAMELNI PARKET	10,04 m ²
20.6 UNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET	18,94 m ²
20.7 SOBA	LAMELNI PARKET	9,36 m ²
21 STANOVANJE	/	/
21.1 PREDSOBA	GRANTOGRESS	5,14 m ²
21.2 SHRAMBA	GRANTOGRESS	1,53 m ²
21.3 KOPALNICA	KERAMIKA	4,76 m ²
21.4 SPALNICA	LAMELNI PARKET	12,07 m ²
21.5 KUHINJA + JEDILNICA	LAMELNI PARKET	11,44 m ²
21.6 UNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET	12,98 m ²
21.7 BALKON	GRANTOGRESS	5,72 m ²
22 STANOVANJE	/	/
22.1 PREDSOBA	GRANTOGRESS	5,44 m ²
22.2 SHRAMBA	GRANTOGRESS	1,02 m ²
22.3 KOPALNICA	KERAMIKA	5,04 m ²
22.4 SPALNICA	LAMELNI PARKET	9,02 m ²
22.5 KUHINJA + JEDILNICA	LAMELNI PARKET	9,12 m ²
22.6 UNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET	20,91 m ²
23 GARSONJERA	/	/
23.1 SOBA	LAMELNI PARKET	22,63 m ²
23.2 KOPALNICA	KERAMIKA	4,16 m ²
		444,76 m ²

LEGENDA MATERIALOV:	
	BETONSKI VOTLAK
	ARMIRANI BETON
	OPRENI ZIDAK (20 cm), OPEČNI POROLIT (10 cm)
	DEMIT FASADA
	KNAUF STENA (10 ali 20 cm)-med podlami izolirana
DT	DOVOD SVETLEGA ZRAKA PRI TLEH (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
OS	ODVOD ONESNAŽENEGA ZRAKA POD STROPOM (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
ONS	ODVOD KUHINJSKE NAPE POD STROPOM, Ø 100 mm

EMONAPROJEKT			
projekta za projektiranje, oblikovanje in risanje			
Tržaška c. 24, 1000 Ljubljana, Slovenija; tel: 01 4253252; fax: 01 4253248			
osebna izjava: izjavim, da sem avtor projekta			
naslov risbe:	Tržaška c. 24, 1000 Ljubljana, Slovenija; tel: 01 4253252; fax: 01 4253248	datum nast. risbe:	januar 2008
naslov objekta:	POSLOVNO - STANOVANJSKI OBJEKT	ident. št.:	061/98
funckija:	ime in priimek	ident. št.:	061/98
odp. vodja proj.:	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	dat. podpis:	
odp. projektant:	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	podpis:	
izdelovalec risbe:	ROMAN MARTINJAK		
kontrolor:	/	/	/
PRD			

PRILOGA A-3



LEGENDA PROSTOROV:		
2m	STOPNIŠČE + HODNIK	GRANTOGRESS 20,41 m ²
24	ETAŽNI HALL S STOPNIŠČEM	LAMELNI PARKET 13,40 m ²
25	PODIETJE (komerciala)	/ /
25.1	TAINSTVO - RECEPCIJA	LAMELNI PARKET 26,32 m ²
25.2	POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET 32,21 m ²
25.3	POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET 38,71 m ²
25.4	POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET 30,85 m ²
25.5	POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET 29,46 m ²
25.6	POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET 22,65 m ²
25.7	POSLOVNI PROSTOR	LAMELNI PARKET 26,40 m ²
25.8	WC - ženski	KERAMIKA 2,24 m ²
25.9	WC - moški	KERAMIKA 2,70 m ²
25.10	ČAJNA KUHINJA	KERAMIKA 2,12 m ²

26	STANOVANJE	/
26.1	PREDSOBA	GRANTOGRESS 10,26 m ²
26.2	KOPALNICA	KERAMIKA 5,16 m ²
26.3	SHRAMBA	GRANTOGRESS 2,01 m ²
26.4	SPALNICA	LAMELNI PARKET 10,54 m ²
26.5	KUHINJA + JEDILNICA	LAMELNI PARKET 10,04 m ²
26.6	UNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET 14,16 m ²
26.7	SOBA	LAMELNI PARKET 9,36 m ²
26.8	BALKON	GRANTOGRESS 4,00 m ²

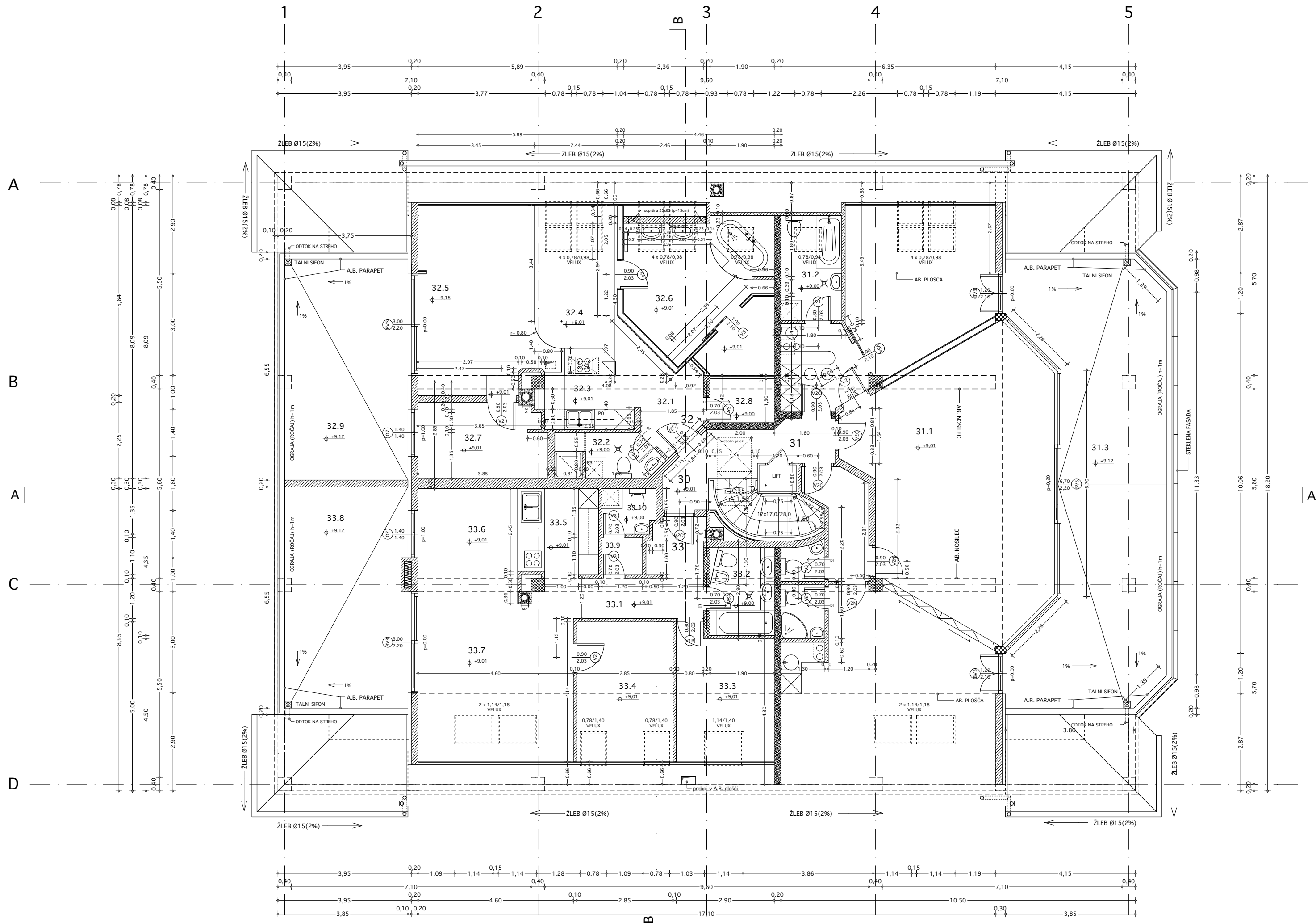
27	STANOVANJE	/
27.1	PREDSOBA	GRANTOGRESS 5,14 m ²
27.2	SHRAMBA	GRANTOGRESS 1,53 m ²
27.3	KOPALNICA	KERAMIKA 4,76 m ²
27.4	SPALNICA	LAMELNI PARKET 12,07 m ²
27.5	KUHINJA + JEDILNICA	LAMELNI PARKET 11,44 m ²
27.6	UNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET 12,98 m ²
27.7	BALKON	GRANTOGRESS 5,72 m ²

28	STANOVANJE	/
28.1	PREDSOBA	GRANTOGRESS 6,91 m ²
28.2	SHRAMBA	GRANTOGRESS 1,02 m ²
28.3	KOPALNICA	KERAMIKA 3,98 m ²
28.4	SPALNICA	LAMELNI PARKET 8,86 m ²
28.5	KUHINJA + JEDILNICA	LAMELNI PARKET 9,13 m ²
28.6	UNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET 16,01 m ²
28.7	BALKON	GRANTOGRESS 4,00 m ²

23	GARSONJERA	/
23.1	SOBA	LAMELNI PARKET 22,63 m ²
23.2	KOPALNICA	KERAMIKA 4,16 m ²
		443,34 m ²

LEGENDA MATERIALOV:	
	BETONSKI VOTLAK
	ARMIRANI BETON
	OPRENI ZIDAK (20 cm), OPEČNI POROLIT (10 cm)
	DEMIT FASADA
	KNAUF STENA (10 ali 20 cm)-med podlami izolacija
DT	DOVOD SVIŽEGA ZRAKA PRI TLEH (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
OS	ODVOD ONESNAŽENEGA ZRAKA POD STROPOM (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
ONS	ODVOD KUHINSKE NARJE POD STROPOM, Ø 100 mm

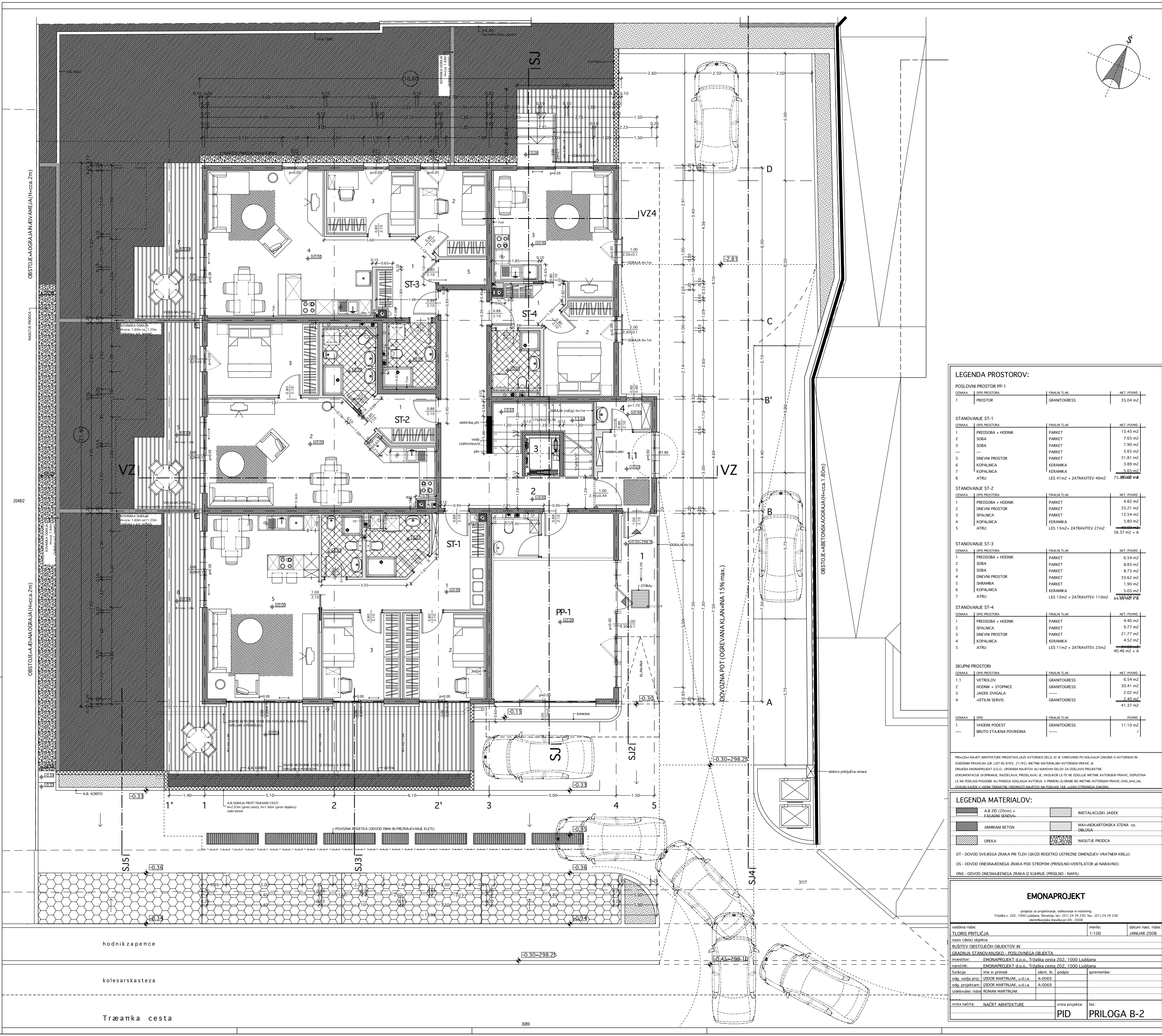
EMONAPROJEKT				
projekat za projektiranje, oblikovanje in risanje				
Tržlaskova 1000, Ljubljana, Slovenija; tel: 01 4232525; fax: 01 4232548				
identifikacijska številka projekta: 015				
naslov risbe:	TLORIS MANSARDE	merilo:	1:100	št. projekta:
datum nast. risbe:	januar 2008	iz. projekta:	061/98	
naziv (del) objekta:				
POSLOVNO - STANOVANJSKI OBJEKT				
funkcija	ime in priimek	ident. št.	dat. podpis	podpis
odp. vodja proj.	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069		
odp. projektant:	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069		
izdelovalec risbe:	ROMAN MARTINJAK			
kontrolor:				
/ / /				
no:				
/ / /				
PID				
PRILOGA A-4				



LEGENDA PROSTOROV:		
30	STOPNIŠČE + HODNIK	GRANTOGRESS 12,69 m ²
31	STANOVANJE	/
31.1	BIVALNI PROSTOR	LAMELNI PARKET 90,19 m ²
31.2	KOPALNICA + WC	KERAMIKA 6,00 m ²
31.3	TERASA	GRANTOGRESS 63,40 m ²
32	STANOVANJE	/
32.1	PREDSOBA	LAMELNI PARKET 3,38 m ²
32.2	KOPALNICA	KERAMIKA 3,98 m ²
32.3	KUHINJA	LAMELNI PARKET 7,49 m ²
32.4	JEDILNICA	LAMELNI PARKET 11,88 m ²
32.5	DNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET 18,85 m ²
32.6	SPALNICA	LAMELNI PARKET 17,30 m ²
32.7	SOBA	LAMELNI PARKET 8,53 m ²
32.8	SHRAMBA	LAMELNI PARKET 2,34 m ²
32.9	TERASA	GRANTOGRESS 23,90 m ²
33	STANOVANJE	/
33.1	PREDSOBA	LAMELNI PARKET 7,46 m ²
33.2	KOPALNICA	KERAMIKA 5,22 m ²
33.3	SPALNICA	LAMELNI PARKET 12,39 m ²
33.4	SOBA	LAMELNI PARKET 9,86 m ²
33.5	KUHINJA	LAMELNI PARKET 6,72 m ²
33.6	JEDILNICA	LAMELNI PARKET 9,00 m ²
33.7	DNEVNA SOBA	LAMELNI PARKET 19,24 m ²
33.8	TERASA	GRANTOGRESS 23,90 m ²
33.9	SHRAMBA	LAMELNI PARKET 1,44 m ²
33.10	WC	KERAMIKA 2,16 m ²
		367,32 m²

LEGENDA MATERIALOV:	
	ARMIRANI BETON
	OPRENI ZIDAK (20 cm), OPEČNI POROLIT (10 cm)
	DEMFI FASADA
	KNAUF STENA (10 ali 20 cm)-med podlami izolirana
DT	DOVOD SVIŽEGA ZRAKA PRI TLEH (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
OS	ODVOD ONESHAŽENEGA ZRAKA POD STROPOM (MREŽICA 10x20 cm / Ø 100 mm)
ONS	ODVOD KUHINSKE NAPE POD STROPOM, Ø 100 mm

EMONAPROJEKT				
projekta za projektiranje, oblikovanje in izvajanje				
Tržaška c. 100, Ljubljana, Slovenija; tel: 01 4232323; fax: 01 4232348				
osebna izjava strokovnjaka priložnostno				
naslov risbe:	TLORIS IZKORIŠČENEGA PODSTREŠJA	merilo:	1:100	št. projekta:
datum nast. risbe:	januar 2008	iz. projekta:	061/98	podpis:
POSLOVNO - STANOVANJSKI OBJEKT				
funkcija:	rim in primik	ident. št.:	A-0069	podpis:
odp. inštit. proj.:	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069		
odp. projektant:	IZDOR MARTINJAK, d.l.a.	A-0069		
izdelovalec risbe:	ROMAN MARTINJAK			
kontrolor:	/	mer.:	/	/
PD:	PRILOGA A-5			



LEGENDA PROSTOROV:

POSLOVNI PROSTOR PP-1		FINALNI TLAK	NET. POVRB.
OZNAKA	OPIS PROSTORA		
1	PROSTOR	GRANITGROSS	35.04 m ²

STANOVANJE ST-1

OPIS PROSTORA		FINALNI TLAK	NET. POVRB.
1	PREDSOBA + HODNIK	PARKET	13.43 m ²
2	SOBA	PARKET	7.65 m ²
3	SOBA	PARKET	7.90 m ²
4	DNEVNI PROSTOR	PARKET	5.65 m ²
5	KOPALNICA	KERAMIKA	31.81 m ²
6	KOPALNICA	KERAMIKA	3.89 m ²
7	ATRU	LES 41 m ² + ZATRAVITEV 49 m ²	75.08 m ² ± A

STANOVANJE ST-2

OPIS PROSTORA		FINALNI TLAK	NET. POVRB.
1	PREDSOBA + HODNIK	PARKET	4.82 m ²
2	DNEVNI PROSTOR	PARKET	33.21 m ²
3	SPALNICA	PARKET	12.54 m ²
4	KOPALNICA	KERAMIKA	5.80 m ²
5	ATRU	LES 13 m ² + ZATRAVITEV 27 m ²	56.37 m ² ± A

STANOVANJE ST-3

OPIS PROSTORA		FINALNI TLAK	NET. POVRB.
1	PREDSOBA + HODNIK	PARKET	6.54 m ²
2	SOBA	PARKET	8.83 m ²
3	SOBA	PARKET	8.75 m ²
4	DNEVNI PROSTOR	PARKET	33.62 m ²
5	SHRAMBA	PARKET	1.90 m ²
6	KOPALNICA	KERAMIKA	5.05 m ²
7	ATRU	LES 13 m ² + ZATRAVITEV 110 m ²	64.15 m ² ± A

STANOVANJE ST-4

OPIS PROSTORA		FINALNI TLAK	NET. POVRB.
1	PREDSOBA + HODNIK	PARKET	4.40 m ²
2	SPALNICA	PARKET	9.77 m ²
3	DNEVNI PROSTOR	PARKET	21.77 m ²
4	KOPALNICA	KERAMIKA	4.52 m ²
5	ATRU	LES 11 m ² + ZATRAVITEV 23 m ²	40.46 m ² ± A

SKUPNI PROSTORI

OPIS PROSTORA		FINALNI TLAK	NET. POVRB.
1.1	VETROLOV	GRANITGROSS	6.54 m ²
2	HODNIK + STOPNICE	GRANITGROSS	30.41 m ²
3	JADEK DVIGALA	---	2.02 m ²
4	WITILNI SERVIS	GRANITGROSS	2.40 m ²
			41.37 m ²

OZNAKA	OPIS	FINALNI TLAK	POVRB.
1	VHODNI PODEST	GRANITGROSS	11.10 m ²
---	BRUTO ETAJENA POVRBINA	---	/

PRILAZNI NAVTI ARHITEKTURE PREDSTAVLJAJO AVTORSKO DELO, KI JE VAROVANO PO DOLGAH ZAKONA O AVTORSKI IN SORODNI PRAVICAH (UR. LIST RS OTETV. 21/93), METNIK MATERIALNI AVTORSKI PRAVIC JE OBLAZDA INOVACIJSKE D.O.O., UPORABA NAVTOV NA NAVNOV DOLV ZA IZDELAVO PROJEKTE DOKUMENTACIJE (KOPRANJE, RAZDELJAVNA, PREDLAVA) JE, VIKOLIKU LE-TE NE IZOLUJE METNIK AVTORSKI PRAVIC, DOPUSTA LE NA PODLAGI POZDRE ALI PRISGE SGLASA AVTORJA. V PRIMERU ZLOABE BO METNIK AVTORSKI PRAVIC UVELJAVLJAL DOVOLNO KAZNI V VIDI TRIBUNATE VSKUPNOSTI NA ISTOV NA DOKLAG 158, JENA CITRANEGA ZAKONA.

LEGENDA MATERIALOV:

A.B. ZID (20cm) +	INSTALACIJSKI JADEK
FAKADNI SINDRMA	
ARMIRANI BETON	MAV+KOKARTONSKA STENA: 20
OBLOGA	
OREKA	NASUTJE PRODA

DT - DOVOD SVEAEGA ZRAKA PRI TLEH (SKOZI REDETKO USTREZNE DIMENZIJEV VRATNEM KRLJU)
OS - DOVOD ONESNAEENEGA ZRAKA POD STROPOM (PRISILNO-VENTILATOR ali NARAVNO)
ONS - DOVOD ONESNAEENEGA ZRAKA IZ KUHINJE (PRISILNO - NAPA)

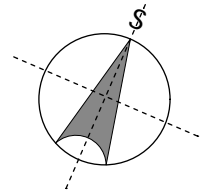
EMONAPROJEKT

podpirja za projektiranje, oblikovanje in inženiring

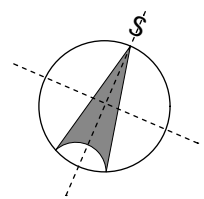
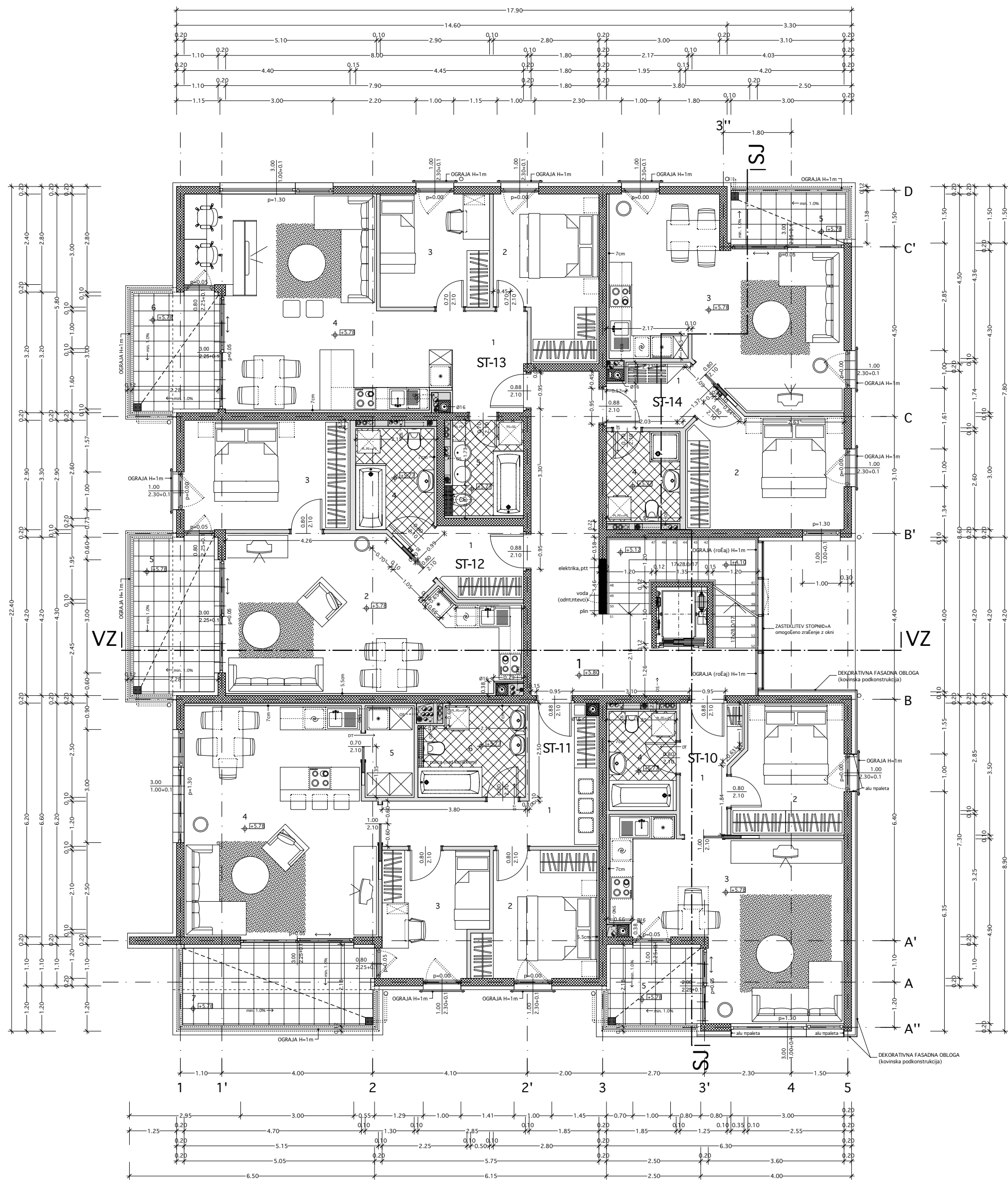
Tržaška c. 202, 1000 Ljubljana, Slovenija, tel: (01) 24 29 230, fax: (01) 24 29 238
identifikacijska številka pri 02 - 00008

osebna risba:	TLORIS PRILUČJA	merilo:	datum nast. risbe:
risba (delu) objekta:		1:100	JANUAR 2008

RISBEV OBSTOJEČIH OBJEKTOV IN GRADNJA STANOVANJSKO - POSLOVNEGA OBJEKTA			
investitor:	EMONAPROJEKT d.o.o., Tržaška cesta 202, 1000 Ljubljana		
namočni:	EMONAPROJEKT d.o.o., Tržaška cesta 202, 1000 Ljubljana		
funkcija:	ime in priimek:	date, št.	podpis:
odg. vrsta proj.:	IZDOR MARTINJAK, u.d.l.a.	A-0069	
odg. projektant:	IZDOR MARTINJAK, u.d.l.a.	A-0069	
izdelovalec risbe:	ROMAN MARTINJAK		
vrsta načrta:	NAČRT ARHITEKTURE	vrsta projekta:	ist:
		PID	PRILOGA B-2



nazivna riječ: TLORS I. NADSTROPJA		merilo: 1:100	datum nast. riječ: JANUAR 2008
naziv (dla) objekta: RUŠTINE OSTALOGE AKTIVNI			
POSREDOVANJE STANOVA I POSREDOVANJE OBJEKTA			
izvođač: PRONAPROJEKT d.o.o. Tržićka cesta 202, 1000 Ljubljana			
arhitekt: PRONAPROJEKT d.o.o. Tržićka cesta 202, 1000 Ljubljana			
funkcija:	ime in priimek	ident. št.	podpis
osob. pošta prosj.	ODOR MARTINIUK, u.d.a.	A-0049	spremembe:
osob. pošta projekt.	ODOR MARTINIUK, u.d.a.	A-0049	
izdavačev riječ:	ROMAN MARTINIUK		
vrsta projekta: NACRT ARHITEKTURE		vrsta projekta:	list:
		PID	PRILOGA B-3



TLORIS 2. NADSTROPJA

LEGENDA PROSTOROV:

STANOVANJE ST-10	
OZNAKA	OPIS PROSTORA
1	PREDSOBA + HODNIK
2	SPALNICA
3	DNEVNI PROSTOR
4	KOPALNICA
5	LOGGA (BALCON)

STANOVANJE ST-11	
OZNAKA	OPIS PROSTORA
1	PREDSOBA + HODNIK
2	SPALNICA
3	SOBA
4	DNEVNI PROSTOR
5	SHRANBA
6	KOPALNICA
7	LOGGA (BALCON)

STANOVANJE ST-12	
OZNAKA	OPIS PROSTORA
1	PREDSOBA + HODNIK
2	SPALNICA
3	SOBA
4	KOPALNICA
5	LOGGA (BALCON)

STANOVANJE ST-13	
OZNAKA	OPIS PROSTORA
1	PREDSOBA + HODNIK
2	SPALNICA
3	SOBA
4	DNEVNI PROSTOR
5	KOPALNICA
6	LOGGA (BALCON)

STANOVANJE ST-14	
OZNAKA	OPIS PROSTORA
1	PREDSOBA + HODNIK
2	SPALNICA
3	DNEVNI PROSTOR
4	KOPALNICA
5	LOGGA (BALCON)

SKUPNI PROSTORI

OZNAKA	OPIS PROSTORA
1	HODNIK + STOPNICE
2	JAEK DIVGALA

OZNAKA	OPIS	FRIZNI TLAK	NET. POVR.
---	BRUTO ETAJENA POVRICINA	---	---

PRILUČNI NAČRTI ARHITEKTURE PREDSTAVLJAJO AVTORSKO DELO, KI JE VAROVANO PO DOLOČILIH ZAKONA O AVTORSKIH IN SORODNIH PRAVICAH (ZAR. LIST RS CTEV. 21/93). IMETNIK MATERIALNIH AVTORSKIH PRAVIC JE: GRADNA ENOPRILUČJE D.O.O., UPORABA MATERIALOV ALI NARAVNIH DELOV ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE (KOPIRANJE, RAZDELJAVO, PREDLAVA) ALI, VCOLIKOR LE-TE NE ODELUJE IMETNIK AVTORSKIH PRAVIC, ODPORNA LE NA POSLEDICE POŠKODBE ALI POSREDA SLOGASA AVTORJA. V PRIMERU ZLOREBI BO IMETNIK AVTORSKIH PRAVIC UVELJAVLJAL PRILUČNO KAZEN V VISINI TRIGLADNE VEŠNOSTI INŠTVOV NA POSLEDICE, KAZNA OTTANENGA ZAKONA.

LEGENDA MATERIALOV:

	INSTALACIJSKI JAEK
	MAVANKARTONSKA STENA oz. OBLIGA

DT - DOVOD SVEŽEGA ZRAKA PRI TLEH (SKOZI REČETKO USTREZNE DIMENZIJ V RATNEM KRILU)

OS - ODVOD ONESNAŽENEGA ZRAKA POD STROPOM (PRISOLNO-VENTILATOR ali NARAVNO)

ONS - ODVOD ONESNAŽENEGA ZRAKA IZ KUHINJE (PRISOLNO - NAPA)

EMONAPROJEKT

podjetje za projektiranje, oblikovanje in inženiring

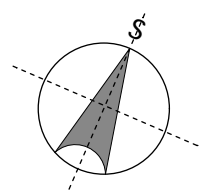
Tržaška c. 202, 1000 Ljubljana, Slovenija, tel.: (01) 24 29 230, fax: (01) 24 29 238

elektronska pošta: info@emonaprojekt.si

vsobna risba:	merilo:	datum nast. risbe:
TLORIS 2. NADSTROPJA	1:100	JANUAR 2008

naziv (del) objekta:	
RUSTEV OSTOJEČI OBJEKTOV IN	
GRADNA STANOVANJSKO - POSLOVNEGA OBJEKTA	
investitor:	EMONAPROJEKT d.o.o., Tržaška cesta 202, 1000 Ljubljana
naročnik:	EMONAPROJEKT d.o.o., Tržaška cesta 202, 1000 Ljubljana
funckija:	ime in priimek
odp. vodja proj.:	LODOR MARTINJAK, u.d.l.a. A-0069
odp. projektant:	LODOR MARTINJAK, u.d.l.a. A-0069
izdelovalec risbe:	ROMAN MARTINJAK

vrsta načrta:	vrsta projekta:	list:
NAČRT ARHITEKTURE	PID	PRILOGA B-4



vevna robe:	merilo:		datum nast. robe:
TLORIS IZKORISNEGA PODSTREJA	1:100		JANUAR 2008
naziv (del) objekta:			
RUŠITVE OSTALOBU OBJEKTOV IN			
IZGRADNJA STANOVANJSKO - POSLOVNEGA OBJEKTA:			
inveštor: FOMONPROJEKT d.o.o., Tržiška cesta 202, 1000 Ljubljana			
naročnik: FOMONPROJEKT d.o.o., Tržiška cesta 202, 1000 Ljubljana			
funkcija	ime in priimek	odst. št.	podpis
odl. vodja proj.	UDEN MARTINAK, u.d.l.a.	A-0069	spremembe:
odl. projektant	UDEN MARTINAK, u.d.l.a.	A-0069	
izdelovalac risb	ROMAN MARTINAK		
vrsta načrta: NAČRT ARHITEKTURE		vrsta projekta:	
PID		list:	
		PRILOGA B-5	